



CITTÀ DI GIOVINAZZO
SETTORE 1°

PATRIMONIO E
SERVIZI ISTITUZIONALI
Servizio patrimonio

70054, piazza Vittorio Emanuele II° n.64

AVVISO ESPLORATIVO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA CONCESSIONE DI AREA PER SERVIZI DELLA RESIDENZA POSTA IN FREGIO ALLE VIE ADOLFO ROLLO, GIORGIO AMBROSOLI, MICHELE DE CEGLIE, DEL CIUCCIO

1. FINALITÀ DELL'AVVISO

L'Amministrazione comunale di Giovinazzo, con deliberazione di Giunta n. 286 del 7 dicembre 2021, ha espresso l'intento di acquisire, tramite procedura di pubblica evidenza, manifestazioni d'interesse per l'utilizzo del cespite immobiliare identificato al successivo paragrafo 2 (Oggetto dell'avviso). Obiettivo del presente avviso è quello di acquisire informazioni utili alla pianificazione ed all'avvio un'operazione di Partenariato Pubblico Privato (PPP) ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera eee) del Codice dei Contratti Pubblici, tramite raccolta di manifestazione di interesse da parte di associazioni, enti e soggetti privati intese a favorire il completamento delle previsioni insediative nella maglia urbanistica C1.4 con la realizzazione di opere e l'insediamento di attività di cui in appresso.

Tale Avviso viene pubblicato allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva gara per un contratto di partenariato pubblico privato, a titolo oneroso, con il quale questo Ente conferirà a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento, un complesso di attività consistenti nella realizzazione e manutenzione di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa.

Il presente Avviso non prevede la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di punteggi. La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di realizzazione e gestione di opere serviranno unicamente ad orientare l'azione dell'Amministrazione comunale riguardo la fattibilità della successiva gara avente ad oggetto la concessione sopraindicata. Si precisa che non costituisce titolo di prelazione l'aver partecipato alla consultazione del presente Avviso.

2. OGGETTO DELL'AVVISO

Il cespite immobiliare oggetto della manifestazione d'interesse è così individuato:
area distinta in catasto al foglio 2 mappale 1758 (parte), prospiciente le vie Adolfo Rollo, Giorgio Ambrosoli, Michele De Ceglie, del Ciuccio, di superficie utile di circa mq 2.200 (mq 2.611 è l'estensione totale della particella). Si precisa che l'area di interesse sarà concessa a corpo e non a misura: pertanto, ogni eccesso o difetto rispetto ai dati riportati negli atti della presente procedura non comporterà alcuna variazione delle condizioni economico-finanziarie del contratto a farsi.



2A) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

È classificata nel Piano Regolatore come “C1” *zona di espansione parzialmente urbanizzata*, maglia urbanistica C1.4; l'art. 45 delle Norme di Esecuzione del vigente Piano Regolatore Generale, rubricato “Aree per i servizi della residenza [ai sensi dell'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444]” così recita:

<<Le aree per i servizi della residenza da prevedersi nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi per le zone di espansione [tale è la zona C1] sono le seguenti:

- *aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo*
- *aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili*
- *aree per giochi*
- *aree per parcheggi di zona*

per un totale di 18 mq/ab [...].>>.

Si prescrive per le zone di espansione che dette *aree per i servizi della residenza* debbano essere individuate entro la maglia di PRG in sede di strumento urbanistico esecutivo; ed infatti, nell'ambito di Piano esecutivo convenzionato per edilizia residenziale, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario del comune di Giovinazzo n. 79 del 13.04.2002, e nel contesto della relativa convenzione urbanistica, n. 2502 di repertorio del 13.04.2010, registrata a Bari il 29.04.2010 al n. 438/1A, a fronte dell'autorizzazione ad edificare, l'area di interesse è stata ceduta gratuitamente al Comune perché necessaria per la realizzazione di servizi per la residenza di cui al citato art. 45 delle Norme di Esecuzione del PRG.

2B) DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

L'area in questione è gravata da un vincolo di destinazione di cui all'art. 45 delle Norme di Esecuzione del PRG e rientra nella categoria dei beni del patrimonio indisponibile. L'indisponibilità comporta che ai sensi dell'art. 828, comma 2, del c.c., i beni di tale natura *<<non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano>>*; l'utilizzazione del medesimo cespite, finché ne permane la destinazione a bene patrimoniale indisponibile, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atto di concessione amministrativa a cui accede un contratto nel caso in cui sia necessaria la disciplina dei rapporti tra le parti. Come indicato nel paragrafo 1, le finalità che con la manifestazione d'interesse s'intendono perseguire sono quella di acquisire proposte progettuali, tecniche e gestionali finalizzate all'utilizzazione del cespite immobiliare in argomento: il futuro Concessionario potrà trasformare l'area concessa nel rispetto degli atti di programmazione territoriale vigenti - comunali e sovracomunali - e delle prescrizioni urbanistiche che di fatto incidono sull'utilizzo edificatorio della medesima.

3. TERMINI DELLA FUTURA CONCESSIONE: DURATA E CANONE

La Concessione avrà come obiettivo quello di individuare un soggetto che intenda sviluppare una propria attività compatibile con quelle sopra indicate e coerenti con quanto previsto dalla citata Delibera di Giunta Comunale n. 286/2021

3A) DURATA

La durata della concessione, in relazione al progetto di trasformazione dell'area, sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e, comunque, non potrà eccedere i 50 anni.

3B) CANONE E SUA DECORRENZA

Il corrispettivo annuo, determinato successivamente alla manifestazione d'interesse ed il cui importo minimo sarà indicato negli atti afferenti la successiva procedura ad evidenza pubblica, dovrà

essere corrisposto con le modalità riportate nel futuro Avviso. Spetta al soggetto interessato al presente Avviso la presentazione di una proposta di canone ritenuta compatibile con la durata del contratto e con l'ammontare della valorizzazione complessivamente proposta.

A fronte dell'impegno alla realizzazione degli obiettivi prospettati, il soggetto aggiudicatario della successiva procedura potrà ottenere in Concessione pluriennale l'area ritraendo dal suo sfruttamento tutti i ricavi connessi con le destinazioni d'uso ipotizzate. La decorrenza del canone verrà stabilita in via definitiva in sede di gara pubblica per l'individuazione del Concessionario.

4. SOGGETTI AMMESSI ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Alla manifestazione d'interesse può partecipare chiunque risulti in possesso dei requisiti di cui al D. Lgs. 50/2016 per contrarre con la Pubblica Amministrazione, sia persona fisica che persona giuridica. Non è ammessa manifestazione per persona da nominare. Pertanto, possono partecipare al presente Avviso tutti i soggetti interessati compresi le Imprese singole, i Consorzi, i Raggruppamenti Temporanei di Imprese (RTI) – costituiti o costituendi. Sono ammessi anche i Raggruppamenti Temporanei e Consorzi ordinari di concorrenti se non ancora costituiti. In tal caso la manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio. In caso di raggruppamento o consorzio di cui all'art. 45 D.Lgs. 50/2016, le dichiarazioni, di cui in appresso sono richieste anche per le imprese mandanti firmatarie della manifestazione.

I soggetti interessati dovranno presentare manifestazione d'interesse, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino, *ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000*:

- 1) l'inesistenza delle cause di esclusione indicate nell'art. 80 del D. Lgs 50/2016 ed in particolare:
 - a. di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale;
 - b. di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente;
 - c. di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 (lotta contro la delinquenza mafiosa);
 - d. di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - e. di autorizzare il trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente Avviso *ex art. 6-7 del nuovo Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE/2016/679) detto GDPR (General Data Protection Regulation)*;
 - f. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a una organizzazione criminale, corruzione frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18;
- 2) di essersi recati sul posto e di aver preso visione dello stato dei luoghi;
le dichiarazioni di cui ai precedenti n. 1 e 2 devono essere prodotte specificamente:
 - per le imprese individuali: dal titolare e dai direttori tecnici dell'impresa qualora questi ultimi siano persone diverse dal titolare;
 - per le società commerciali, le cooperative e loro consorzi: dai direttori tecnici e da tutti i soci, se si tratta di s.n.c.; dai direttori tecnici e da tutti i soci accomandatari, se si tratta di s.a.s.; dai direttori tecnici e dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, o il socio unico,

ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci per ogni altro tipo di società o consorzio.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico devono far pervenire, entro e non oltre il termine perentorio delle ore **12:30 del giorno 1 febbraio 2022** a pena di esclusione, la propria manifestazione d'interesse, in plico sigillato, al seguente indirizzo:

Comune di Giovinazzo - Servizio Patrimonio, c/o Protocollo Generale, Piazza Vittorio Emanuele II n. 64 - 70054 Giovinazzo.

Farà fede il timbro apposto dal sopra citato Ufficio Protocollo al momento del ricevimento; oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna manifestazione d'interesse, anche se sostitutiva od aggiuntiva di manifestazione precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto. Il recapito del plico sigillato, contenente la documentazione indicata nel presente Avviso, dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, a mezzo raccomandata A.R., o consegna diretta a mano, o a mezzo Corriere o posta celere. Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il plico, sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e e-mail, dovrà recare esternamente la seguente dicitura:

“MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA PROCEDURA PER LA CONCESSIONE DELL'AREA PER SERVIZI ALLA RESIDENZA NELLA MAGLIA URBANISTICA C1.4”.

La partecipazione alla manifestazione di interesse di cui al presente Avviso comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi.

6. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

I soggetti interessati dovranno presentare la documentazione, di cui in appresso, redatta in lingua italiana. Allo stesso modo, anche la domanda di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e debitamente sottoscritte, con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di concorrente singolo, o dal rappresentante legale del soggetto mandatario, in caso di RTI o Consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che si impegnano a costituirsi in RTI o Consorzio ordinario di concorrenti successivamente all'aggiudicazione.

Ciascun concorrente dovrà presentare un plico sigillato contenente:

- a) Istanza di partecipazione alla manifestazione d'interesse, redatta in lingua italiana corredata dalla dichiarazione sostitutiva, ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, datata e sottoscritta dal proponente (con allegata la fotocopia di documento d'identità in corso di validità) con la quale si dichiarano:
 - le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, C.F./P.IVA, eventuale iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel., e-mail, eventuale PEC, qualifica del concorrente);
 - il possesso dei requisiti richiesti al paragrafo. 4 (Soggetti ammessi);
 - la presa visione dello stato di fatto dell'area di interesse.
- b) Relazione tecnico-descrittiva: le forme e le modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse sono a libera scelta dei soggetti interessati, che possono allegare materiale esplicativo dei profili gestionali dei loro interventi; tale Relazione (max 5 pagine, A4, carattere Times New Roman 12), oltre all'eventuale documentazione tecnica dell'idea progettuale di valorizzazione proposta, dovrà contenere indicazioni, organizzate in specifici paragrafi:

- fattibilità amministrativa della proposta;
- ammontare dei lavori previsti e tipologia degli stessi, con indicazione di massima degli dei costi complessivi del progetto;
- risorse finanziarie previste e dedicate alla realizzazione del progetto con indicazione delle tempistiche di progetto e degli elementi utili a dimostrare la sostenibilità economica/gestionale di massima della proposta;
- destinazioni d'uso e attività che s'intendono insediare;
- durata prevista della Concessione (max 50 anni) e proposta di canone;

La Relazione tecnico-descrittiva deve consentire all'Amministrazione comunale di verificare la sussistenza nella manifestazione d'interesse degli elementi sostanziali in termini progettuali e gestionali ai fini dell'utilizzo dell'area, consentendo una più completa istruttoria per l'eventuale futura procedura di gara.

7. ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Con la consegna o invio delle manifestazioni d'interesse, e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i soggetti partecipanti autorizzano il Comune di Giovinazzo ad utilizzare la documentazione allegata per le finalità di cui al paragrafo 1 (Finalità dell'avviso).

Le manifestazioni d'interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per l'Amministrazione comunale, né per i partecipanti all'invito medesimo, le cui proposte non precostituiscono alcun titolo o condizione rispetto a eventuali successive decisioni assunte dall'Ente, e non daranno diritto a pretendere nulla in termini di risarcimento, rimborso, indennizzo, riconoscimento di costi o mancato guadagno o altro qualsivoglia preteso titolo. Ed infatti, sotto nessun titolo e/o profilo il presente Avviso può essere interpretato come offerta al pubblico *ex art.* 1336 Cod. Civ., né come invito ad offrire, oppure come Bando ai sensi degli artt. 70 e 71 del D. Lgs. n. 50/2016, né come invito o avviso ai sensi degli art. 75, 164 e 183 del D. Lgs. n. 50/2016. Resta parimenti inteso che lo stesso non può essere interpretato come impegnativa per l'Amministrazione comunale per cui nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata per il semplice fatto della manifestazione di interesse presentata in base al presente Avviso.

Gli esiti della procedura di manifestazione saranno resi noti alla pagina web:

www.comune.giovinazzo.ba.it.

Trattandosi di Avviso esplorativo, l'Amministrazione comunale si riserva sin d'ora, a suo insindacabile giudizio, di non procedere nel caso in cui nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta idonea, alla luce della verifica delle eventuali proposte pervenute agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti. Di contro, in caso di condivisione delle idee pervenute, l'Amministrazione si riserva di avviare la successiva procedura di gara che si svilupperà sul complessivo equilibrio tra ipotesi progettuale, canone di concessione, importo della trasformazione dell'area prevista, conseguimento delle finalità pubbliche e durata della medesima concessione. Comunque, l'Ente si riserva la completa autonomia operativa e la conseguente possibilità di costruire un eventuale bando anche difforme dalle manifestazioni pervenute.

8. INFORMAZIONI DI CARATTERE AMMINISTRATIVO E TECNICO

Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile contattare il responsabile del procedimento *de quo*:

→ Servizio Patrimonio, piazza Vittorio Emanuele II n. 64 – 70054 Giovinazzo, tel. 080/3902323 e-mail: vincenzo.turturro@comune.giovinazzo.ba.it; PEC: patrimonio@cert.comune.giovinazzo.ba.it.

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa dalla L. 241/90 e s.m.i. e dal D. Lgs. 33/2013 e s.m.i.) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al nuovo Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE/2016/679). In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 15 del citato Regolamento.

10. PUBBLICITÀ DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio *on line* del Comune di Giovinazzo e sul sito dell'Ente, alla pagina <<bandi e avvisi>>. L'Amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

Giovinazzo, lì 14.12.2021

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

Vincenzo TURTURRO