



CITTÀ DI OZIERI

Provincia di Sassari

SETTORE FINANZIARIO, PIANIFICAZIONE E SVILUPPO LOCALE SERVIZIO PATRIMONIO

Oggetto: **AVVISO PUBBLICO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE PORZIONE IMMOBILIARE DEL COMPENDIO “EX FRIGOMACELLO” SITO IN ZONA INDUSTRIALE ZIR - CHILIVANI.**

IL DIRIGENTE

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 09 del 25.01.2017 , esecutiva ai sensi di legge, avente per oggetto “Gestione Compendio Immobiliare “Ex Frigomacello” - Direttive, inerente disposizioni in merito alla valorizzazione della porzione del Complesso immobiliare “Ex Frigomacello”, inerente la linea di macellazione ovini con opzione per la linea bovini, attraverso forme di concessione amministrativa da stipularsi, a seguito di avviso pubblico, in coerenza con le finalità istituzionali e di pubblica utilità perseguiti da questa Amministrazione Comunale;

Viste le disposizioni di cui al DPR n° 296/2005, “Regolamento concernente i criteri generali e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato”;

Visto l' art. 3 bis comma 4 del D.L. n. 351/2001, convertito dalla Legge n. 410/2001 recante disposizioni in merito a *Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione e locazione*;

Visto l'art. 58 della Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii. in merito alla *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni*;

Viste le disposizioni di cui al R.D. n. 827 del 2305.1924;

Visto l'art. 17 del D.Lgs n. 50/2016;

Visto l'art. 19 del regolamento comunale degli agenti contabili e per la tenuta degli inventari dei beni comunali;

In esecuzione della determinazione dirigenziale n.102 del 10.03.2017

RENDE NOTO

che, a seguito degli indirizzi espressi da parte della Giunta Comunale con delibera n.09 del 25.01.2017 questa Amministrazione intende procedere, mediante concessione amministrativa, alla valorizzazione di una porzione dell'immobile denominato Compendio “Ex Frigomacello”, distinto al N.C.E.U. al Foglio 47, particella 363, sub 4, sito nella zona industriale della ZIR – Chilivani , destinato allo svolgimento di attività produttiva in forma industriale, inerente nello specifico i locali destinati e attrezzati per la linea di macellazione ovini con opzione anche per la linea bovini, meglio individuata nella planimetria di cui allegato “A”.

La valorizzazione della porzione di immobile in esame avverrà mediante lo strumento della concessione di valorizzazione, così come disposto ai sensi art. 3 bis del D.L. 25.09.2001 n. 351, convertito con la Legge 23.11.2001 n. 410, e in applicazione all'art. 58 comma 7 D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito con modificazioni nella Legge 06.08.2008 n. 133 e ss.mm.ii.

Il presente avviso pubblico, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, costituisce procedimento ad evidenza pubblica e si pone come strumento per avviare un'apposita procedura preselettiva finalizzata alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di soggetti, fisici e giuridici, tese ad una valorizzazione del predetta porzione di immobile, e viene pubblicato allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva trattativa privata per la concessione amministrativa di valorizzazione dei locali sopra individuati nel rispetto delle finalità suindicate.

Si invitano tutti i soggetti che abbiano interesse a far pervenire, apposita istanza di manifestazione d'interesse, utilizzando il modulo allegato al presente avviso, entro e non oltre il termine perentorio del **27 marzo 2017 alle ore 13:00**, formulata utilizzando lo schema di domanda allegato al presente avviso, presso:

Comune di Ozieri – Settore Finanziario, Pianificazione e Sviluppo Locale - Servizio Patrimonio, via Vittorio Veneto – 07014 Ozieri seguendo le modalità di presentazione cui al punto 5) e nel rispetto dei sotto indicati criteri e condizioni.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il termine suindicato.

Il presente avviso è da intendersi come mera indagine esplorativa non vincolante per l'Amministrazione Comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio di non dare ulteriore corso alla procedura finalizzata alla concessione amministrativa di valorizzazione di cui trattasi, senza che maturino diritti o pretese anche economiche per effetto della presentazione della manifestazione d'interesse.

CRITERI

1) OBIETTIVI DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE:

Il soggetto concessionario dovrà procedere ed impegnarsi in solido alla valorizzazione della porzione dell'immobile di proprietà comunale, da realizzarsi attraverso la gestione di articolata di attività/azioni e specifici interventi di produzione, lavorazione e promozione dei prodotti agroalimentari tipici del territorio, finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi;

- a) il sostegno alle aziende del settore agricolo e dell'allevamento;*
- b) l'allestimento di concrete opportunità occupazionali;*
- c) la promozione di prodotti agroalimentari di eccellenza;*
- d) la promozione della città di Ozieri quale centro propulsore di un nuovo modello di sviluppo;*
- e) la salvaguardia di una struttura realizzata con cospicue risorse finanziarie pubbliche, altrimenti destinata ad un irreparabile degrado.*

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE:

- Locali destinati ed attrezzati per la linea di macellazione ovini con opzione anche per la linea bovini, meglio identificati nella planimetria di cui allegato "B", unita al presente avviso, con accesso dall'area di pertinenza del Compendio "Ex Frigomacello", distinto al N.C.E.U. al Foglio 47, particella 363, sub 4 e sito nella zona industriale della ZIR – Chilivani.

La porzione da assegnare in concessione di valorizzazione è destinata urbanisticamente allo svolgimento di attività produttiva in forma industriale, si estende per una superficie coperta di circa mq. 3000 e comprende i locali della linea macellazione ovini, suini, bovini, celle frigo, stalle, locali accessori, magazzini.

Detta porzione dell'immobile è ricompresa, come anzidetto, nel compendio immobiliare denominato "Ex Frigomacello", costituisce bene patrimoniale indisponibile ai sensi dell'art. 826 terzo comma del C.C., in quanto di proprietà del Comune di Ozieri acquisito con atto pubblico rep. n. 1290 del 10/06/2010, mediante finanziamento RAS - finalizzato specificatamente all'acquisizione e riconversione a fini istituzionali o di pubblica utilità di impianti dimessi, sulla base dell'art.7, c. 5, della L.R. n.3/2008, potendo quindi formare oggetto di eventuali diritti di terzi solo mediante la concessione amministrativa.

La porzione d'immobile viene concessa nello stato di fatto in cui si trova e il concessionario è tenuto ad assumersi tutti i costi relativi alle utenze, la manutenzione ordinaria-straordinaria, tecnica ed impiantistica, (compresa la sua eventuale messa a norma) la pulizia e la custodia degli ambienti.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata minima della concessione è stabilita in anni 6 (sei) decorrente dalla data della firma della convenzione (concessione-amministrativa), eventualmente rinnovabile per ulteriori anni 6 (sei), con possibilità di rinegoziazione previa richiesta da formularsi almeno 1 (uno) anno prima della data di scadenza, compatibilmente con le esigenze dell'Amministrazione Comunale e della normativa

vigente al momento della scadenza (art. 14 DPR n. 296/2005), salvo revoca delle stessa da parte del soggetto concedente o rinuncia del concessionario.

4) CANONE DELLA CONCESSIONE:

Il rilascio della concessione di valorizzazione è subordinato al pagamento di un canone, (artt. 4 e 12 del DPR n. 296/2005) determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata da organi tecnici, che si attenga ai seguenti elementi di valutazione:

- *Valore immobiliare da cedere in uso*
- *Parametri redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio*
- *Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e opere di miglioria destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.*
- *Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi stabiliti dall'organo di governo*

Il canone per la concessione di valorizzazione è stabilito in 2,00 €/mq. (valore minimo ultimo dato OMI riferito al 1° semestre 2016 e costante dall'anno 2013), **a decorrere dalla messa in esercizio dell'attività ed andrà applicato alla superficie effettivamente occupata.**

Nella fase di start-up, stimata nella durata massima di mesi 24, nella quale l'immobile sarà oggetto di interventi di manutenzione, adeguamento e messa a norma, in funzione della ridotta (o assente) rimuneratività iniziale dell'operazione di valorizzazione, il canone per la concessione sarà ridotto:

- **del 50%, corrispondente ad un importo non inferiore a 1,00 €/mq per superficie effettivamente occupata, inerente la sola linea di macellazione ovini**
- **del 70%, corrispondente ad un importo non inferiore a 0,60 €/mq. per superficie effettivamente occupata, inerente la linea di macellazione ovini, suini e bovini incluse celle frigo e locali accessori**

In entrambe le situazioni temporali il canone applicato sarà soggetto all'incremento annuale secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare una revisione annuale del canone, aumentabile di un'ulteriore percentuale in rapporto all'andamento economico del fatturato dell'impresa concessionaria.

Il soggetto concessionario dovrà farsi carico della corresponsione del canone + integrale accolto dei costi per gli interventi edilizi e di gestione.

Sono a carico del soggetto concessionario tutte le spese inerenti i consumi di energia elettrica idrica fognari, smaltimento rifiuti, con obbligo di voltura delle rispettive utenze entro gg. 3 dalla data di stipula del contratto di concessione. L'accertamento della mancata voltura delle utenze comporterà l'applicazione di una sanzione pari ad € 1.000,00 e l'adozione del provvedimento di risoluzione del contratto.

5) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

I soggetti interessati, ai fini dell'invito alla successiva procedura negoziata, dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta nella quale si attesta di possedere:

- a) requisiti amministrativi e di capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria per l'esercizio dell'attività di riferimento
- b) idonee garanzie bancarie rilasciate da primario Istituto di Credito che possa attestare l'idoneità finanziaria ed economica dell'operatore economico
- c) comprovata esperienza nel settore in argomento (almeno 5 anni)

All'istanza dovrà essere allegata la planimetria dei locali (allegato "A") con evidenziati gli spazi che il soggetto richiedente intende ottenere in concessione.

L'istanza di manifestazione d'interesse dovrà essere presentata in busta chiusa, indirizzata a:

COMUNE DI OZIERI – Settore Finanziario, Pianificazione e Sviluppo Locale e dovrà riportare all'esterno l'intestazione, i dati, l'indirizzo del mittente e la seguente dicitura: **"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "Ex Frigomacello" sito in zona industriale ZIR – Chilivani.**

ed essere presentata all'Ente attraverso una delle seguenti modalità:

- a mano all'ufficio protocollo dell'Ente,
- a mezzo servizio postale (racc. A/R)
- via posta elettronica certificata all'indirizzo: **protocollo@pec.comune.ozieri.ss.it**

Il recapito delle istanze a mezzo servizio postale rimane ad esclusivo rischio del mittente e non farà fede il timbro postale di spedizione.

6) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammesse a presentare manifestazione d'interesse le persone fisiche, maggiorenni alla data di scadenza del presente avviso, e le persone giuridiche che siano in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e di sviluppare l'iniziativa proposta.

Possono presentare istanza le ditte, società titolari di partita IVA, che siano in regola nei confronti del versamento dei contributi per i dipendenti e del pagamento di imposte e tasse.

In ogni caso i soggetti partecipanti non possono avere delle pendenze nei confronti del Comune di Ozieri, o in caso di pendenze, queste dovranno essere regolarizzate prima della stipula della concessione.

Il soggetto, fisico o giuridico, non deve aver subito condanne penali, né avere procedimenti penali pendenti, ai sensi artt. 11 e 92 del T.U.P.S. n. 773/31.

Trattandosi di affidamento di concessione di beni immobili non si applicano le norme del D.Lgs. n. 50/2016.

7) PROCEDURA SELETTIVA

La concessione amministrativa di valorizzazione avverrà mediante procedura negoziata/trattativa privata, nelle forme e nelle modalità che verranno più dettagliatamente definite e comunicate in seguito all'istanza di manifestazione d'interesse che provenga da chiunque sia in possesso della piena capacità di agire e di obbligarsi con la P.A., ed abbia di conseguenza manifestato interesse, secondo le modalità del presente avviso.

L'Amministrazione Comunale si riserva pertanto di inviare apposito lettera, ai soggetti in possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, che abbiano presentato regolare manifestazione di interesse, invitandoli a formulare la propria proposta-progetto di valorizzazione, con obbligo di avvalersi di progettisti di esperienza almeno quinquennale, costituita da :

- a) PARTE TECNICA (progetto tecnico, cronoprogramma attività, piano di gestione)
- b) PARTE ECONOMICA (piano economico-finanziario, entità canone che si intende erogare, investimenti, durata della concessione)

e finalizzata ad acquisire elementi di valutazione per dare corso ad una procedura negoziata/trattativa privata, preordinata alla conclusione del contratto di concessione amministrativa di valorizzazione della porzione di immobile oggetto del presente avviso.

Non saranno prese in esame proposte per persone da nominare e sarà vietato cedere l'aggiudicazione a qualsiasi titolo.

La presentazione della manifestazione di interesse implica integrale accettazione di tutte le condizioni di cui al presente avviso.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla procedura negoziata/trattativa privata per la concessione amministrativa di valorizzazione della porzione dell'immobile anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

CONDIZIONI GENERALI

- Tutti i soggetti che intendono partecipare alla procedura per individuazione del concessionario dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo presso i locali oggetto del presente avviso.
- Le **visite ed i sopralluoghi** all'immobile potranno essere concordati con il Servizio Patrimonio del Comune di Ozieri da al n° **079-781202** durante l'orario di ufficio oppure via posta elettronica al seguente indirizzo **ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it**
- La **proposta-progetto** dovrà essere corredata dalla necessaria documentazione in relazione alla tipologia dell'intervento di valorizzazione che si intende attuare, precisando che nella porzione

oggetto di concessione di valorizzazione saranno consentiti solo ed esclusivamente i seguenti interventi di manutenzione ordinaria estraordinaria, così come specificati dall'art. 3 comma 1 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.

- Tutti gli **interventi di miglioria** dovranno essere concordati e preventivamente autorizzati da parte dell'Amministrazione. Il soggetto previo ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale (concedente), potrà apportare modifiche migliorative, anche strutturali, dell'immobile mediante opere di ordinaria e straordinaria manutenzione senza che al concedente ne derivi onere alcuno.
- Ai sensi dell'art.22 del D.P.R. n. 296/2005, nell'ipotesi di **presentazione di più istanze**, sarà preferito il richiedente che assicuri un maggior investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene. Nel rispetto di quanto disposto nella delibera di Giunta Comunale n. 09 del 25.01.2011 in caso di ricevimento di più proposte progettuali di pari valenza, verrà riconosciuta la priorità agli operatori economici che espletano un'attività produttiva in altre porzioni del Compendio immobiliare "Ex Frigomacello".
- Non potranno essere prese in considerazione proposte di valorizzazione da parte di imprenditori che hanno situazioni di **morosità nei confronti dell'Amministrazione Comunale**.
- Il soggetto concessionario si dovrà assumere tutti gli **oneri e i rischi di gestione** della porzione del bene immobile oggetto di concessione.
- **E' vietato l'utilizzo del bene per lo svolgimento di attività diverse da quelle di pubblico interesse e che non persequano gli obbiettivi posti dall'Amministrazione Comunale di cui al punto 1.**
- **Dovrà essere sempre garantita la custodia del bene comunale.**
- Il concessionario dovrà prestare **polizza assicurativa** per la copertura dei rischi di cui agli artt. 1588 e 1589 del codice civile, per responsabilità civile verso terzi e verso dipendenti, secondo le clausole definite dall'Amministrazione Comunale.
- Il soggetto concessionario durante il rapporto concessorio con l'Amministrazione Comunale, **non potrà sub-concedere** il bene pubblico, **non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta** per i miglioramenti apportati al bene pubblico.
- Le **spese** inerenti la presentazione della manifestazione d'interesse restano a carico del soggetto proponente.
- **La concessione di valorizzazione** che si andrà a sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto concessionario dovrà avere la **forma dell'atto pubblico**.
- Le **spese di redazione e la registrazione dell'atto di concessione** saranno a carico del soggetto concessionario.

TUTELA DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs n.196/2003 e gli stessi saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento delle procedure. Il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati. Titolare del trattamento è il Comune di Ozieri.

INFORMATIVA

Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Cola Maria Giovanna – Responsabile del Servizio Patrimonio, i cui uffici sono posti al piano terzo del palazzo comunale sito in Via Vittorio Veneto.

Il personale può essere contattato ai seguenti recapiti telefonici e indirizzo di posta elettronica: 079/781202 – ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it

Pubblicità

Copia del presente avviso e dei relativi allegati possono essere ritirati presso il Servizio Patrimonio e sono scaricabili dal sito internet (www.comune.ozieri.ss.it).

Ozieri 10 Marzo 2017

Il Dirigente
Dott.ssa Maura Anna COSSU