



**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

**INDIRIZZI PER LA CONCESSIONE DI USO DELLA PORZIONE DEL PIANO TERRA
DELL'IMMOBILE DI V. FILIPPO GORGONI**

Il comune di Cutrofiano è proprietario di un immobile sito in V. F. Gorgoni, affacciato sulle strade v. Oberdan, V. Fiume e V. Verdi, che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 09.01.2025 è stato concesso temporaneamente in comodato d'uso gratuito alla locale Associazione Musicale "Don Bosco" APS (P. IVA 04846890756) quale sede legale ed operativa dell'associazione stessa, una porzione a Piano Terra dell'immobile comunale di via Filippo Gorgoni, come da planimetria allegata

Con determinazione n.42 RS del 31.01.2020 questo Ente, in seguito a procedura di gara, ha aggiudicato in via definitiva alla Cooperativa Sociale Horizon arl, con sede legale in Via degli Eroi d'Italia n. 146, Taurisano (Le) – C.F.: 03209980758, per una durata di anni 5 (cinque), il servizio di organizzazione, gestione ed amministrazione del Centro Aperto Polivalente per Minori, sito in Cutrofiano alla v. Filippo Gorgoni n. 33- piano primo.

Alla data odierna risulta non occupata e fruibile la restante porzione del piano terra dell'immobile di V. Filippo Gorgoni, dal lato di v. Fiume che consta di n. 5 vani oltre servizi igienici.

L'Amministrazione comunale, intende concedere in uso la porzione del piano terra dell'immobile sito in V. Filippo Gorgoni (cfr planimetria allegata), al fine di destinare la stessa all'espletamento di attività di rilevanza sociale ed educativa di interesse generale, espressione concreta del principio di sussidiarietà.

INQUADRAMENTO GIURIDICO

La disciplina civilistica e pubblicistica vigente distingue i beni della pubblica amministrazione in beni demaniali e beni patrimoniali disponibili e indisponibili.

L'art. 826 del c.c. nell'individuare i beni costituenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato e degli enti pubblici, annovera tra questi gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio.

Il piano terra dell'immobile di v. F. Gorgoni è censito al catasto al FG. 18 Particella 1555, categoria B/5 (scuola laboratori scientifici) – classe U, costituendo, pertanto, bene del patrimonio indisponibile del Comune di Cutrofiano in quanto destinato per sua natura e per le caratteristiche a esso conferite a soddisfare i prevalenti interessi della collettività e un'utilità pubblica.

In ragione della classificazione catastale dell'immobile e della destinazione dello stesso alla realizzazione di interessi di valenza generale, l'immobile sito in v. F. Gorgoni primo piano e piano terra, costituisce parte del bene del patrimonio indisponibile del Comune di Cutrofiano in quanto destinato per sua natura e per le caratteristiche a esso conferite a soddisfare i prevalenti interessi della collettività e un'utilità pubblica.

E' intenzione dell'Amministrazione comunale rendere fruibile ed utilizzabile la restante parte del piano terra di V. F. Gorgoni, per lo svolgimento di attività di carattere di rilevanza sociale ed educativa di interesse generale, che vadano a beneficio della collettività ed espressione concreta del principio di sussidiarietà orizzontale.

In particolare, in coerenza con le attività già presenti presso lo stabile di V. F. Gorgoni, le attività da realizzare dovranno essere rivolte a giovani, anche in condizione di fragilità.

In attuazione dei principi di imparzialità, trasparenza e pubblicità sanciti dall'art. 97 della Costituzione, che impongono all'Amministrazione pubblica l'adozione di procedure tese a rimuovere disuguaglianze e discriminazioni, il soggetto concessionario dell'uso della porzione del Piano terra dell'immobile sito in V. F. Gorgoni dovrà essere individuato previo espletamento di procedura aperta mediante Avviso pubblico, nel rispetto della normativa vigente.

La presente procedura non rientra, ai sensi dell'art 13 del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, venendo in rilievo una concessione d'uso di un bene immobile appartenente al patrimonio



Comune di Cutrofiano Città della Ceramica

comunale indisponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN USO E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La presente procedura ha ad oggetto la concessione in uso di una porzione del piano terra dell'immobile di v. F. Gorgoni, indicato nella planimetria allegata, e così individuato al catasto fabbricati: FG. 18 Particella 1555, categoria B/5 (scuola laboratori scientifici) - classe U.

La porzione del piano terra oggetto della presente procedura ha una grandezza di c.ca 250 mq.

L'immobile è concesso in uso nello stato di fatto in cui attualmente si trova e con l'arredo e la mobilia in esso presente e risultante dall'inventario allegato al presente atto.

Eventuali modifiche o adeguamento dei locali affidati in funzione delle attività progettuali, sono subordinati all'acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte dell'Amministrazione comunale, pena la revoca della Concessione e il risarcimento del danno.

DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

La porzione del piano terra di V. F. Gorgoni oggetto della presente procedura dovrà essere destinata allo svolgimento di attività a valenza sociale e ed educativa di interesse generale, rivolte a giovani, anche in condizioni di fragilità, che vadano a beneficio della collettività.

In attuazione dei principi di solidarietà sociale e di sussidiarietà orizzontale, di cui agli artt. 2 e 117 della Costituzione, la partecipazione alla procedura potrà pervenire dagli enti del terzo settore individuati dall'art. 4 del D.Lgs. 117/2017, in possesso dei requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui al Dlgs 36/2023 ed iscritti al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore.

I soggetti partecipanti alla procedura, dovranno, pertanto, presentare, delle proposte progettuali descrittive delle attività da svolgere nella porzione di immobile coerenti con l'attività istituzionale e statutaria dell'Ente stesso, che saranno valutate da una Commissione giudicatrice all'uopo nominata.

PROCEDURA DI INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO CONCESSIONARIO

Il concessionario sarà individuato a seguito di procedura di tipo comparativo, con applicazione di un criterio tecnico-economico, con valutazione delle proposte progettuali e del rialzo offerto al canone mensile di concessione.

La valutazione e la selezione delle proposte progettuali sarà condotta da apposita Commissione Valutatrice in base alla loro idoneità, appropriatezza e pertinenza al soddisfacimento di interessi di natura generale e ai requisiti dei proponenti.

Costituirà, altresì, oggetto di valutazione il rialzo offerto sul canone di concessione.

Non saranno ammesse offerte di importo uguale o in diminuzione rispetto al canone di concessione annuo posto a base di gara, ovvero parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Il Comune di Cutrofiano si riserva di non concedere in uso l'immobile nel caso in cui le offerte pervenute non siano considerate idonee.

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in n. anni 3 (tre) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione. La concessione sarà disciplinata da apposita convenzione.

Il contratto in corso di esecuzione potrà essere prorogato per il tempo strettamente necessario, stimato in mesi 6, alla conclusione della procedura di individuazione del nuovo soggetto concessionario.

OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO CANONE DI CONCESSIONE ANNUO.

Il competente Ufficio Tecnico dell'Ente ha quantificato il canone di concessione relativo alla porzione di immobile in euro 550,00 mensili.



Comune di Cutrofiano Città della Ceramica

Il suindicato importo è stato calcolato con riferimento ai valori di locazione pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per una porzione di immobile di circa 250 mq, applicando il valore unitario di 2,2 €/mq/mese previsto per la specifica zona OMI e tipologia.

Considerate le finalità di natura sociale cui sarà destinato l'immobile e i destinatari dell'Avviso, identificati in Enti del terzo settore, al fine di calmierare i costi il canone di concessione a base di gara è quantificato in euro 450,00 annui.

Il suddetto canone potrà costituire oggetto di rialzo in sede di partecipazione alla procedura comparativa.

Il canone, a far data dal secondo anno di vigenza della concessione, sarà soggetto annualmente ad adeguamento in base alla variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, considerando la variazione registrata a dicembre dell'anno precedente (qualora non fosse disponibile, si considererà l'ultimo mese disponibile) a quello di rilevazione.

Il canone dovrà essere corrisposto mensilmente.

La prima rata del canone dovrà essere corrisposta al momento della sottoscrizione del contratto e della consegna del bene, secondo le modalità concordate con l'Amministrazione comunale.

La suindicata data verrà considerata per il pagamento del canone per le mensilità successive.

Sono a carico del concessionario i costi relativi alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, ecc...).

Il concessionario dovrà provvedere alla voltura degli attuali contratti a proprie spese e al pagamento diretto delle utenze, o a rimborsare all'Ente eventuali importi anticipati e relativi al costo delle utenze secondo modalità che dovranno essere definite dal competente Ufficio Tecnico dell'Ente (es. utilizzo di apparecchiature di sottrazione).

Alla scadenza del contratto, il concessionario è tenuto a riconsegnare l'immobile, gli impianti fissi, gli arredi e le attrezzature, in buono stato di conservazione e funzionamento. Eventuale mobilia, attrezzatura deteriorata dovrà essere sostituita dal soggetto concessionario con beni di uguale valore e tipologia.

Il concessionario si obbliga a proprie spese a completare l'arredo e le attrezzature che risultassero necessarie, nonché a sostituire quelle che durante la vigenza del rapporto non siano più idonee all'utilizzo.

In sede di consegna dell'immobile, verrà redatto in contraddittorio con gli incaricati del Comune, un verbale di presa visione, idoneità e presa d'atto dello stato, di fatto e di diritto, del complesso immobiliare, degli arredi e delle attrezzature secondo l'inventario del Comune.

Al momento della sottoscrizione congiunta del verbale di consegna, il concessionario dovrà esplicitare per iscritto la presa in consegna della struttura immobiliare e del contenuto della stessa.

La struttura immobiliare e il contenuto della stessa alla fine della concessione (per qualunque causa sia determinata, ossia scadenza naturale, decadenza, revoca o comunque cessazione del rapporto concessorio) dovranno essere riconsegnati a norma, in un adeguato stato di sicurezza ed esercizio.

Eventuali migliorie e/o sostituzioni e/o integrazioni, di qualunque genere, afferenti la struttura immobiliare e/o il contenuto della stessa, saranno considerate a tutti gli effetti di proprietà del Comune.

Il concessionario dovrà comunicare tempestivamente al Comune qualunque variazione in merito a quanto contenuto nel succitato verbale ed in particolare qualunque variazione rispetto ai beni inventariati.

Il concessionario dovrà garantire la manutenzione ordinaria della struttura, degli arredi e delle attrezzature.

Comune di Cutrofiano Città della Ceramica

Il concessionario avrà l'obbligo della pulizia dell'immobile, della manutenzione ordinaria della porzione di immobile messo a disposizione nonché degli impianti, degli arredi e delle attrezzature in dotazione, senza alcun onere a carico del Concedente.

Sono, inoltre, a carico del concessionario, le spese di manutenzione straordinaria per danni arrecati per negligenza o dolo da parte del concessionario stesso o di eventuali utenti e/o collaboratori.

Al termine di scadenza della concessione, la responsabilità della custodia dei locali concessi permane a carico del concessionario fino a quando non venga redatto, in contraddittorio tra le parti, il relativo verbale di rilascio, sulla base dell'effettivo riscontro con il verbale di consegna che sarà allegato alla convenzione stipulata.

Sono posti, inoltre, a carico del concessionario, i seguenti obblighi:

- utilizzo del bene affidato per la sola realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale presentata in seno alla presente procedura;
- rapporti di collaborazione, educazione e rispetto con altri enti presenti nell'immobile e nella cura di spazi comuni;
- produzione all'Amministrazione, preliminarmente alla consegna del bene, di:
 - I. polizza assicurativa per responsabilità civile nei confronti dei terzi e per l'attività svolta; la suindicata polizza dovrà essere stipulata appositamente per la concessione di che trattasi, oppure potrà rappresentare una appendice integrativa di una polizza RCT già esistente, purché tale appendice contenga tutte le clausole indicate nel presente articolo e sia destinata appositamente alla concessione di cui trattasi con il Comune di Cutrofiano

Il massimale della polizza dovrà essere non inferiore a:

- € 500.000,00 per ogni sinistro;
- € 500.000,00 per danni a cose anche se appartenenti a più persone.

Copia delle polizze a dimostrazione dell'avvenuto pagamento del premio, dovrà essere consegnata al Comune preliminarmente alla sottoscrizione del contratto.

- informazione dell'Amministrazione comunale in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
- mantenimento della destinazione del bene affidato.

Il Concessionario solleva il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi per effetto dell'esecuzione, gestione e manutenzione ordinaria di competenza del Concessionario, che pertanto dovrà provvedere a tal fine a stipulare le suindicate e specifiche polizze assicurative.

Il Comune è, pertanto, esonerato da qualunque responsabilità che si riferisca all'uso dell'immobile dato in concessione, per la quale risponderà solo ed esclusivamente il concessionario, che sarà l'unico responsabile per eventuali danni, di qualsiasi natura, che dovessero derivare all'immobile o a terzi.

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti con il contratto di concessione e preliminarmente alla sottoscrizione dello stesso, dovrà prestare una cauzione, corrispondente a n. 2 mensilità del canone di concessione nella misura offerta in sede di partecipazione alla procedura, con funzione di garanzia nei confronti dell'Ente concedente a fronte di possibili inadempimenti del conduttore, relativi ad esempio al mancato versamento del canone mensile o delle spese accessorie o da eventuali danni arrecati all'immobile.

La mancata presentazione della garanzia preclude la stipula del contratto.

DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto assoluto divieto al concessionario, e sotto pena della immediata risoluzione del contratto e del risarcimento degli eventuali danni, sub-concedere a terzi in tutto o in parte il contratto che sarà stipulato all'esito dell'individuazione del soggetto concessionario.

Esclusivamente le attività di manutenzione ordinaria potranno costituire oggetto di affidamento a terzi.

E' vietata la cessione parziale o totale del contratto.

In caso di cessione del contratto si darà corso alla risoluzione immediata del contratto e alla richiesta di risarcimento dei danni arrecati al comune di Cutrofiano.

DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

L'organo competente per le procedure di ricorso relative alla procedura di gara è il Tribunale Amministrativo Regionale Puglia- Sezione Distaccata Di Lecce, con sede in Lecce alla Via Rubichi 23/A (tel:+39 0832-360811; indirizzo pec: tarle-segrprotocolloamm@ga-cert.it; portale istituzionale: <https://www.giustizia-amministrativa.it/tribunale-amministrativo-regionale-per-la-puglia-lecce>

Per qualsiasi controversia attinente alla fase dell'esecuzione del contratto, la competenza esclusiva appartiene alla giurisdizione del Tribunale civile di Lecce, quale autorità di giurisdizione ordinaria, con sede in Lecce alla V. Brenta n. 1 Lecce (tel: 0832-1812111; indirizzo pec: prot.tribunale.lecce@giustiziacerit.it; portale istituzionale: https://tribunale-lecce.giustizia.it/it/area_civile_cancellerie.page

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

Il concessionario è obbligato a stipulare il contratto, previa costituzione della cauzione definitiva, di versamento delle eventuali spese contrattuali, stipulazione dell'apposite polizze assicurative e presentazione della documentazione richiesta dall'Amministrazione.

Qualora il concessionario non stipuli il contratto o non provveda al deposito della suindicata documentazione, al versamento delle spese contrattuali, alla costituzione della garanzia e alla stipulazione della polizza assicurativa, nel termine stabilito dall'Amministrazione decadrà automaticamente dall'assegnazione del bene, con conseguente escussione della garanzia prestata e fatti salvi i risarcimenti dei danni.

Tutte le spese di contratto, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché ogni altra allo stesso accessoria e conseguente, sono a totale carico del concessionario.

L'immobile oggetto del presente è soggetto alla normativa riguardante i beni del patrimonio indisponibile, pertanto il rapporto con il concessionario sarà soggetto alle norme del diritto amministrativo e avrà carattere precario potendo essere la concessione revocata per motivi di interesse pubblico.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Reg. UE679/2016 si informa che:

- tutti i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno raccolti, registrati, organizzati e conservati per le finalità di gestione della gara e saranno trattati sia mediante supporto cartaceo che magnetico, anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità del rapporto medesimo;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara a pena l'esclusione dalla gara;



**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

- i diritti spettanti all'interessato in relazione al trattamento dei dati sono quelli di cui all'art. 11 e seguenti del medesimo Reg. UE679/2016, cui si rinvia;
- il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cutrofiano.
- Il Titolare del trattamento dei dati è il legale rappresentante dell'Ente.

ALLEGATI:

- 1) Allegato A - Planimetria p.t. V. Filippo Gorgoni con indicazione porzione di piano oggetto di concessione;
- 2) Allegato B - Elenco arredi.