



COMUNE DI BELLUNO
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE A FINI TURISTICO-RICREATIVI E ALLA LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE DELLE RONCE", SITO IN BELLUNO – LOCALITA' LE RONCE – VIA PIANDELMONTE 47/49.

Premesso che l'Amministrazione Comunale intende perseguire:

- la riqualificazione e valorizzazione delle proprietà che risultano inutilizzate a fini pubblici, come attualmente è la "*Ex Scuola Elementare delle Ronce*";
- la valorizzazione della località Le Ronce e delle aree limitrofe, promuovendole e rendendole attrattive dal punto di vista turistico, anche al fine di evitarne lo spopolamento;
- la creazione di un luogo di incontro per iniziative culturali e sociali per la gli abitanti della zona;

Visti:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 31.07.2018 ad oggetto "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - Approvazione per il triennio 2019-2021 – Prima variazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2018*", che ha stabilito lo stralcio dall'elenco delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo all'anno 2018 della previsione di alienazione dell'immobile denominato "*Ex Scuola Elementare delle Ronce*" ed ha approvato la prima variazione al P.A.V.I. 2018, prevedendo la locazione del suddetto immobile con valorizzazione a fini turistico-ricreativi, con l'applicazione di un canone di locazione annuo pari a € 2.772,00, a scomputo delle opere da realizzare per il recupero dell'immobile, previa pubblicazione di bando per la presentazione di manifestazioni di interesse alla realizzazione di progetti di recupero e valorizzazione a fini turistico-ricreativi;
- i principi di parità di trattamento, proporzionalità, trasparenza e pubblicità, cui la Pubblica Amministrazione deve informare la propria attività, in particolare quella avente carattere contrattuale;

In ottemperanza alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 12.11.2018, avente ad oggetto "*Immobile di proprietà comunale denominato Ex Scuola elementare delle Ronce sito in Belluno – Loc. Le Ronce – Via Piandemonte 47-49 – Approvazione avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse alla realizzazione di progetti di recupero e valorizzazione a fini turistico-ricreativi e alla locazione con valorizzazione patrimoniale*";

SI RENDE NOTO

che a decorrere dalla data odierna e sino alle ore 12,00 del giorno martedì 29.01.2019 possono essere presentate le manifestazioni di interesse per la realizzazione di progetti di recupero e valorizzazione a fini turistico-ricreativi e per la locazione con valorizzazione patrimoniale del

fabbricato di proprietà comunale, e relativa area di pertinenza, denominato “Ex Scuola Elementare delle Ronce”, ubicato in Comune di Belluno, in località Le Ronce, identificato catastalmente nel Catasto Fabbricati al Foglio 133 con il mappale 172.

1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Identificazione catastale:

Il bene è censito catastalmente nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio: 133.

Mappale: 172.

Comune censuario: Belluno.

Intestati: Comune di Belluno proprietà per 1000/1000.

Categoria: B/5

Classe: 1.

Consistenza catastale: mc 648.

Superficie catastale: totale mq 131.

Rendita: Euro 535,46.

Il bene è censito catastalmente nel Catasto Terreni come segue:

Foglio: 133.

Mappale: 172.

Comune censuario: Belluno.

Qualità/Classe: Ente Urbano.

Superficie catastale: mq 1670.

Descrizione:

Si tratta di fabbricato di proprietà del Comune di Belluno, ubicato alle pendici del Col Visentin, in Comune di Belluno, in località “Le Ronce”, ad una quota di circa 800 m.s.l.s. ed in posizione panoramica verso la Val Belluna e le Dolomiti.

L'edificio, costruito negli anni '60, è eretto con struttura tradizionale in muratura. Il tetto, costituito da due falde distinte, è sostenuto da travatura tipo “Varese” ed il manto di copertura è in lamiera. E' composto da un piano scantinato con locali al grezzo, adibiti a magazzino e cantina. Vi è poi un piano rialzato con una stanza più grande, ove erano ubicati l'aula scolastica, un atrio, i servizi igienici ed un ripostiglio. Sul medesimo piano vi sono altri tre vani, adibiti in origine ad alloggio di custodia con accesso indipendente. Al sottotetto si trova uno spazio ad uso soffitta, accessibile tramite una botola e difficilmente utilizzabile.

La superficie totale commerciale (superficie lorda) del fabbricato, comprendente anche i muri perimetrali, risulta di mq 219,49, così suddivisi: piano seminterrato mq 109,55 – piano rialzato mq 100,19 – portico d'ingresso mq 9,75.

Il fabbricato è dotato di un'area di pertinenza pari a circa mq 1.560.

Il fabbricato ricade in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale quale Zona Territoriale Omogenea E2 della Variante al P.R.G. relativa al Territorio Rurale e disciplinata dall'art. 7-39 punto 3.3 “Zona territoriale E2” delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificio risulta schedato dal vigente strumento urbanistico senza grado di protezione.

L'area risulta assoggettata a vincolo idrogeologico-forestale e in minima parte sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.

Per lo svolgimento di eventuali visite presso l'immobile oggetto del presente avviso, da svolgersi entro la data di venerdì 25.01.2019, dovranno essere presi accordi con gli uffici dell'Ambito Tecnico – Area Patrimonio e Demanio – con sede a Belluno in via Mezzaterra, n. 45, e.mail: patrimonio@comune.belluno.it, telefono n. 0437 913471 (Giuseppina Cannata) oppure n. 0437 913449 (Irene Cappelletti).

2) CERTIFICAZIONE IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli impianti attualmente presenti risultano obsoleti e richiedono il loro rifacimento, ai fini del necessario adeguamento alle vigenti norme in materia.

Giusto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 22.12.2016, Codice Certificato n. 131439/2016, il fabbricato oggetto di vendita è stato classificato quale edificio di classe energetica G.

3) SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Possono presentare la manifestazione d'interesse:

- le persone fisiche;
- le persone giuridiche (es. imprese individuali, società, associazioni/comitati riconosciute/i, fondazioni, cooperative);
- libere associazioni/ comitati non ancora riconosciute/i;
- i liberi professionisti.

Sono altresì ammesse le manifestazioni d'interesse presentate da soggetti non ancora riconosciuti, a condizione che gli stessi acquisiscano la personalità giuridica, nei modi di legge, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, e comunque entro il termine di giorni 90 dalla comunicazione del favorevole accoglimento della proposta progettuale.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale concedere in locazione l'immobile sopra descritto, con canone a scomputo delle opere da realizzare per il relativo recupero, a fronte della presentazione di progetti di riqualificazione e ristrutturazione dell'immobile stesso, a fini turistico-ricreativi, che perseguano:

- la valorizzazione della località Le Ronce e delle aree limitrofe, promuovendole e rendendole attrattive dal punto di vista turistico, anche al fine di evitarne lo spopolamento;
- la creazione di un luogo di incontro per iniziative culturali e sociali per la gli abitanti della zona.

Possono presentare manifestazione d'interesse i soggetti sopra indicati che siano nel pieno e libero godimento dei diritti civili, che non si trovino in alcuna delle condizioni limitative della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, delle condizioni o posizioni ostative di cui alle vigenti leggi in materia di lotta alla delinquenza mafiosa, delle condizioni di cui all'art. 68 del R.D.23.05.1924, n. 827 (esclusione dalla partecipazione per negligenza o malafede in precedenti procedure di aggiudicazione o rapporti contrattuali) e che non abbiano liti pendenti in sede giudiziale nei confronti del Comune di Belluno.

Inoltre, nel caso di persone giuridiche, queste non dovranno essere state sottoposte, negli ultimi cinque anni, a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo, ad amministrazione controllata o ad ogni altra analoga situazione, e per le stesse non dovranno essere in corso procedure per la dichiarazione di una di tali situazioni.

Non è ammessa la presentazione di manifestazioni d'interesse per procura speciale, di manifestazioni d'interesse congiunte, né di manifestazioni d'interesse per persona da nominare.

4) PRINCIPALI CONDIZIONI DI LOCAZIONE CON VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE.

Il fabbricato e la relativa area di pertinenza saranno concessi in locazione, previa stipula di apposito contratto, alle seguenti principali condizioni:

- presentazione di un progetto di riqualificazione e ristrutturazione a fini turistico-ricreativi dell'immobile oggetto del presente avviso di manifestazione di interesse;
- durata della concessione commisurata al tempo di recupero a scomputo del valore delle opere da realizzare per il recupero dell'immobile, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto;
- esclusione del rinnovo tacito: alla scadenza del contratto di locazione, commisurato al recupero dell'investimento, il locatario potrà chiedere la stipula di un nuovo contratto alle condizioni che saranno fissate dall'Amministrazione;
- canone annuale di concessione d'uso pari a Euro 2.772,00.= (Euro duemilasettecentosettantadue//00), oltre all'IVA se dovuta, come da relazione di stima del 16/03/2018, del tecnico dell'Area Patrimonio e Demanio, conservata agli atti dell'Area medesima;
- scomputo totale del canone di locazione a fronte della realizzazione dei lavori di recupero dell'immobile, come da progetto e piano economico-finanziario approvati dall'amministrazione comunale;
- interventi di manutenzione straordinaria, gestione e obblighi: la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle aree pertinenziali sono a carico del Locatario, così come le spese di pulizia, riscaldamento, energia elettrica, acqua, telefono, asporto rifiuti, oltre a tutte le imposte eventualmente dovute per legge;
- esonero del Comune di Belluno da ogni responsabilità per eventuali danni diretti o indiretti da atto doloso o colposo del Locatario;
- presentazione di idonea polizza assicurativa, a copertura della Responsabilità civile, del conduttore e delle persone per le quali egli deve rispondere per legge, per i danni che possono essere provocati all'immobile, nonché a soggetti terzi o a beni di terzi;
- presentazione di idonea polizza assicurativa prima dell'inizio dei lavori per la copertura di eventuali danni ad impianti ed opere preesistenti, che sarà svincolata ad ultimazione dei lavori;
- divieto di sub-locazione anche parziale dei locali e divieto di cessione o trasferimento del contratto di locazione: eventuali deroghe dovranno essere autorizzate per iscritto;
- spese contrattuali a carico del Locatario.

Inoltre, nel caso di manifestazione d'interesse di un soggetto non ancora riconosciuto al momento della sua presentazione il contratto di locazione potrà essere stipulato a condizione dell'avvenuta acquisizione della personalità giuridica da parte del soggetto stesso, nei modi di legge, e comunque entro il termine di giorni 90 dalla comunicazione del favorevole accoglimento della proposta progettuale.

5) MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse, redatta come descritto nel presente paragrafo, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Belluno - P.zza Duomo, n. 1 (32100) Belluno - **entro le ore 12,00 del giorno 29.01.2019**, in plico debitamente chiuso, recante il nominativo del mittente, il suo domicilio e la dicitura *“Manifestazione di interesse alla realizzazione di progetti di recupero e valorizzazione a fini turistico-ricreativi e alla locazione con valorizzazione dell'immobile comunale*

denominato “Ex Scuola Elementare delle Ronce”;

Detto plico, indirizzato come segue “AL COMUNE DI BELLUNO, Piazza Duomo, n. 1 Belluno”, potrà essere consegnato a mano dal soggetto interessato o da terze persone, oppure essere inviato a mezzo del servizio postale ovvero del servizio di agenzie autorizzate.

Il recapito del plico in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente, con esclusione delle manifestazioni d'interesse che pervengano oltre la scadenza sopra indicata, anche per motivi di forza maggiore, le quali saranno considerate non ammissibili.

Nel caso di invio tramite servizio postale, farà fede la data risultante dal timbro postale.

E' esclusa qualsiasi altra modalità di presentazione.

Rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione ove per disguidi postali la richiesta non pervenga entro i termini previsti all'indirizzo di destinazione.

5) CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE – DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE.

Nel **plico** di cui sopra dovrà essere contenuta, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

- **manifestazione d'interesse**, redatta in carta semplice, resa ai sensi degli articoli 21, 38, 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e ss.mm.ii., da redigersi sul modello di cui all'**Allegato 1** del presente avviso pubblico, nel caso di persona fisica, ovvero sul modello di cui all'**Allegato 2** del presente avviso pubblico, nel caso di persona giuridica, o di associazione/comitato non ancora riconosciuta/o.
Tale dichiarazione deve essere sottoscritta, con firma estesa e leggibile, **a pena di esclusione**, dal soggetto interessato, ovvero, nel caso di manifestazione d'interesse presentata da persona giuridica o da associazione/comitato non riconosciuta/o dal suo legale rappresentante, e deve essere corredata, **a pena di esclusione**, da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore della stessa.
Nel caso di **manifestazione d'interesse** presentata da persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia dell'atto costitutivo e dello statuto.
Nel caso di **manifestazione d'interesse** presentata da associazione/comitato non ancora riconosciuta/o la stessa dovrà essere corredata da copia dell'atto costitutivo e dello statuto, ancorchè non già registrati ai fini dell'acquisizione della personalità giuridica.
- **relazione dettagliata** riportante:
 - la descrizione del progetto di riqualificazione e ristrutturazione a fini turistico-ricreativi dell'immobile, eventualmente corredata da rappresentazioni grafiche utili alla migliore comprensione del proposto intervento;
 - la descrizione delle modalità attraverso le quali il soggetto possa garantire la progettazione degli interventi di recupero e ristrutturazione dell'immobile e la successiva realizzazione concreta degli stessi, nonché assicurare con proprie risorse la funzionalità e la gestione del suddetto immobile;
 - la puntuale descrizione dell'attività che si intende svolgere nell'ambito dell'immobile, evidenziando anche le modalità attraverso le quali il soggetto intende garantire gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale evidenziati nelle premesse;
 - il piano economico-finanziario che dimostri la concretezza e la fattibilità dell'intervento proposto ed il relativo sviluppo temporale. Sono esclusi contributi e oneri a carico dell'Amministrazione Comunale;

- **informativa sul trattamento dei dati personali**, come da modello **Allegato 3)**, datata e sottoscritta con firma estesa e leggibile dal soggetto proponente la manifestazione d'interesse. La manifestazione d'interesse potrà essere accompagnata da qualsiasi altro documento che il partecipante riterrà utile ai fini della valutazione della proposta.

6) VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La valutazione delle manifestazioni d'interesse pervenute e delle relative proposte verrà effettuata da un Tavolo Tecnico appositamente costituito, che potrà essere composto anche da soggetti esterni all'Amministrazione Comunale.

La valutazione delle proposte verrà effettuata sulla base dei seguenti criteri e dei pesi a fianco di ognuno indicati:

- | | |
|--|----------|
| - completezza e sostenibilità della proposta progettuale | punti 50 |
| - proposta relativa all'attività da svolgere nell'immobile | punti 30 |
| - concreta ricaduta sul territorio dell'attività proposta | punti 20 |

L'Amministrazione Comunale, a fronte della selezione di una proposta ritenuta di interesse dal Tavolo Tecnico, si impegna a concedere in locazione l'unità immobiliare alle principali condizioni sopra indicate, previa stipula di apposito contratto di locazione.

L'Amministrazione si riserva, in relazione all'eventuale scarso interesse delle proposte pervenute, la facoltà di non procedere alla locazione dell'unità immobiliare.

Per tutta la durata del contratto di locazione, sono esclusi contributi ed oneri a carico dell'Amministrazione Comunale.

7) ULTERIORI INFORMAZIONI

La presentazione della manifestazione d'interesse non fa sorgere alcun diritto, azione, ragione, ovvero situazione di vantaggio o di aspettativa a favore dell'interessato.

Il presente avviso costituisce invito a presentare eventuali manifestazioni di interesse e non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 del Codice Civile.

Il soggetto selezionato dovrà impegnarsi a garantire la realizzazione presso il sopra descritto immobile della proposta progettuale presentata.

Sono previsti a carico del soggetto selezionato tutti gli oneri relativi alla progettazione, realizzazione e alla successiva gestione del progetto di recupero e ristrutturazione, anche in termini di permessi, autorizzazioni, certificazioni e quant'altro necessario per l'utilizzo dell'immobile oggetto di locazione con valorizzazione patrimoniale.

Il rapporto tra l'Amministrazione Comunale e l'assegnatario dell'immobile sarà regolato con il relativo contratto di locazione, che disciplinerà anche gli impegni e gli obblighi sopra descritti.

L'Amministrazione Comunale procederà a verificare il possesso dei requisiti inerenti la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione in capo all'interessato, anche mediante acquisizione di apposite dichiarazioni e certificazioni, nei modi e termini di legge.

Tutte le spese inerenti la stipulazione e registrazione del contratto di locazione sono a carico del locatario.

7) RIFERIMENTI NORMATIVI GENERALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si farà riferimento alle disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato, approvato con Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii., nonché al Codice Civile.

8) TRATTAMENTO DEI DATI

Il Comune di Belluno, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Regolamento UE 2016/679, informa che il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Belluno e che i dati saranno trattati per le finalità di cui al presente atto e per le altre finalità pubbliche.

9) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 07.08.1990, n. 241, il Responsabile del procedimento è l'architetto Carlo Erranti, Dirigente Coordinatore dell'Ambito Tecnico del Comune di Belluno.

10) PUBBLICITA'

Il presente avviso, con i relativi allegati, sarà consultabile sul sito istituzionale del Comune di Belluno, all'indirizzo web <http://comune.belluno.it/web/belluno>, per un periodo di 60 giorni, e sarà depositato per presa visione e/o ritiro di copia presso gli uffici comunali del SIRP, con sede a Belluno in Piazza Duomo, n. 2, oppure dell'Ambito Tecnico, Area Patrimonio e Demanio, con sede a Belluno in via Mezzaterra, n. 45, e.mail: patrimonio@comune.belluno.it, telefono n. 0437 913471 (Giuseppina Cannata) oppure n. 0437 913449 (Irene Cappelletti).

Un estratto del presente avviso, privo degli allegati, sarà pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Belluno ed esposto negli Uffici comunali aperti al pubblico per un periodo di 60 giorni.

11) ALLEGATI

- Allegato 1 - *Manifestazione di interesse da parte di persona fisica -;*
- Allegato 2 - *Manifestazione di interesse da parte di persona giuridica -;*
- Allegato 3 - *Informativa sul trattamento dei dati personali -;*
- Allegato 4 - *Estratto dalla mappa catastale/Documentazione fotografica/Estratto Piano Regolatore Generale -;*
- Allegato 5 - *Planimetrie catastali -.*

Belluno, 29 novembre 2018



F.to IL DIRIGENTE
COORDINATORE AMBITO TECNICO
(*arch. Carlo Erranti*)