

**SECONDO AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI DA  
VALORIZZARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MESSINA (con canone) - GIUSTA  
DELIBERA CONSILIARE N.15 DEL 19.02.2024**

---

**PREMESSO CHE:**

- Con Delibera Consiliare n.15 del 19/02/2024 avente per oggetto "Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale, ai sensi della Legge n.133 del 06.08.2008, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni degli immobili comunali;
- con deliberazione n. 114 del 01.07.2019 il Consiglio Comunale ha approvato la costituzione della società in house providing "Patrimonio Messina S.p.A.", per la gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare del Comune di Messina;
- con deliberazione n. 114 del 01.07.2019 è stato approvato lo schema di atto costitutivo, lo schema di Statuto della Società e lo schema del Contratto di Servizi;
- con deliberazione n.510 del 29.12.2023 il Consiglio Comunale di Messina ha approvato le modifiche ed integrazioni al superiore contratto di servizio;
- il contratto di servizio regola i rapporti tra il Comune e la Società nell'ambito dell'affidamento di servizi strumentali alle funzioni dell'Amministrazione in conformità all'articolo 4 comma 2, lettera d) del decreto legislativo 175 del 19 agosto 2016 e ss.mm.ii., attraverso il quale il Comune di Messina si avvale, nei limiti delle risorse economiche assegnate, della società per lo svolgimento di attività riguardanti servizi finalizzati alla gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare del Comune, dietro indirizzi impartiti dall'ente;

VISTO l'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito nella legge 133/2008, Comma II, che stabilisce che l'inserimento dei beni immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile;

VISTO il piano delle alienazioni e valorizzazioni del comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 19.02.2024;

VISTO il Regolamento amministrazione e gestione dei beni Demaniali, Patrimoniali indisponibili e disponibili del Comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/C del 14.09.2017;

VISTE le disposizioni del Codice Civile aventi ad oggetto le locazioni di immobili in quanto compatibili;

RITENUTO che, in ossequio ai principi di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, al fine di garantire il massimo coinvolgimento degli operatori economici e dei privati cittadini interessati, in applicazione del principio di non discriminazione, la valorizzazione degli immobili di proprietà comunale deve avvenire previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica, della quale sarà data massima pubblicità, nelle forme e nei tempi di legge;

IN ESECUZIONE alla Determinazione del Presidente del C.d.A. n.53 del 20.12.2024 di approvazione del presente avviso comprensivo di allegati, il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A.

## **RENDE NOTO CHE**

L'Amministrazione Comunale di Messina intende esperire una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione di operatori qualificati, ai quali assegnare la gestione di beni comunali, allo stato non più in uso, nei quali inserire nuove attività, previa **riqualificazione e valorizzazione** dei detti immobili.

Nella presente procedura ad evidenza pubblica sono stati messi a bando i beni immobili, individuati nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 19.02.2024, quindi non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, così resi suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, nonché i beni hanno caratteristiche univoche di appartenenza al patrimonio disponibile.

L'individuazione del contraente avverrà mediante la valutazione delle offerte pervenute, sia sulla base del canone annuo offerto al rialzo (offerta economica) sia sugli elementi qualitativi e sulle soluzioni progettuali relative al tipo di interventi che verranno realizzati sugli immobili nonché alla tipologia e qualità delle attività che i proponenti intendono insediare (offerta tecnica), applicando, dunque, il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo.

L'aspettativa dell'Amministrazione Comunale è quella di:

- veder realizzato un programma di valorizzazione dei beni che assicuri un'adeguata riqualificazione ed un ripristino degli immobili da parte degli aggiudicatari;
- incentivare la nascita di nuove attività commerciali, progetti di sviluppo, contenitori culturali, idee progettuali che abbiano sede all'interno di immobili di proprietà comunale.

L'assegnatario dovrà rispettare nella realizzazione del progetto i principi di efficienza energetica, mobilità sostenibile, attenzione al ciclo dei rifiuti, utilizzo di materiali edili sostenibili. Entro i limiti evidenziati, l'operatore economico potrà sviluppare la propria idea progettuale, decidendo della distribuzione delle varie funzioni all'interno degli spazi disponibili.

L'ipotesi progettuale (inerente l'immobile) contenuta nell'offerta prescelta farà parte integrante del contratto di concessione amministrativa/locazione e dovrà essere conforme alle normative ed ai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti, tutti gli oneri nonché ogni istanza rivolta alle Amministrazioni competenti resteranno a carico del soggetto proponente.

L'Amministrazione si riserva di risolvere il contratto di concessione/locazione qualora la proposta progettuale aggiudicata risulti, successivamente, non compatibile con la destinazione urbanistica dell'immobile e/o con la normativa edilizia-urbanistica prevista dalle disposizioni vigenti.

Come previsto all'art.30 comma 1 del predetto Regolamento, si procederà alla scelta del contraente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei secondo norme di legge.

### **1 - SOGGETTO AGGIUDICATORE**

Patrimonio Messina S.p.A. - Sede Legale Piazza Unione Europea Palazzo Zanca 98122 Messina  
- Uffici via Aurelio Saffi n.27 981323 Messina

Sito internet <https://www.patrimoniomessina.it> - PEC: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it)

## **2 – INDIRIZZO PRESSO IL QUALE È POSSIBILE OTTENERE ULTERIORI INFORMAZIONI**

I documenti necessari per la partecipazione alla gara possono essere reperiti sul sito Internet della Patrimonio Messina S.p.A., Sezione Avvisi.

Per eventuali altri chiarimenti, i soggetti interessati potranno rivolgersi agli uffici della società scrivendo esclusivamente al seguente indirizzo: Pec: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it)

I quesiti posti e le relative risposte saranno pubblicati sulla pagina dell'avviso pubblico del sito istituzionale della società.

I suddetti quesiti potranno essere posti entro il decimo giorno precedente alla data fissata per la presentazione dell'offerta. La società darà risposta a tali quesiti, allo stesso indirizzo internet, entro il termine massimo di cinque giorni dalla data fissata per la presentazione dell'offerta. Ogni richiesta di chiarimento pervenuta successivamente a tale termine non sarà evasa. Qualsivoglia quesito pervenuto alla società con modalità differenti rispetto a quelle sopra indicate non sarà riscontrato (l'indirizzo pec sopra indicato è abilitato alla ricezione di mail provenienti anche da posta elettronica ordinaria).

## **3- OGGETTO E CONDIZIONI**

L'oggetto del presente avviso è l'affidamento in gestione dei beni del patrimonio comunale ricadenti nel piano di Valorizzazione e di seguito si riportano le condizioni di gestione:

1. Durata affidamento: 5 anni a decorrere dalla data di consegna dell'immobile, così come indicato all'art.19 del Regolamento amministrazione e gestione dei beni Demaniali, Patrimoniali indisponibili e disponibili del Comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/C del 14.09.2017. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o restauro degli immobili ai sensi dell'art.58 della Legge 133/2008;
2. Consumi di energia elettrica, acqua e gas: totalmente a carico del concessionario, ivi compresi gli oneri per le volture necessarie;
3. Attività di sorveglianza, custodia;
4. Ogni altra utenza per servizio di funzionamento dell'immobile a carico del concessionario (es. rifiuti, ecc.)
5. Manutenzione ordinaria e pulizia dell'immobile, delle attrezzature e degli eventuali spazi esterni e/o accessori a carico del concessionario
6. Interventi di miglioria (adeguamento e messa a norma). Tali interventi potranno essere proposti nel progetto, ma saranno oggetto di obbligo del concessionario nella fase successiva, sulla base delle valutazioni tecniche e riscontri della società Patrimonio Messina S.p.A.
7. È fatto divieto di sub concessione.

## **4 - IMMOBILI**

Gli immobili oggetto del presente avviso sono riportati nell'elenco lotti allegato al presente avviso.

Al concessionario potrà essere riconosciuto l'ammontare dei lavori e delle opere di straordinaria manutenzione da eseguire, a totale scomputo dei canoni di concessione, previa verifica di congruità da parte degli uffici comunali e subordinatamente alla loro integrale esecuzione a regola d'arte e conformemente al progetto. L'ammontare totale delle spese sostenute per l'intervento di riqualificazione potrà essere scomputato per un importo pari al 100% sul canone mensile offerto in sede di partecipazione alla procedura, fino alla concorrenza dell'importo scomputabile compatibilmente con la durata della concessione.

*Gli interventi che potranno essere portati a scomputo saranno solo quelli che hanno natura di "investimento" per la proprietà così come meglio specificato dalla L. 24 dicembre 2003, n. 350, Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge Finanziaria 2004, in G.U. 27 dicembre*

2003, n. 299, S.O.), all'art. 3.

Potranno pertanto essere portati a scomputo soltanto gli interventi edilizi che rientrano nella manutenzione straordinaria o in altri interventi di maggiore entità sulla base della classificazione del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art.3).

Non possono in nessun caso essere annoverati tra i predetti opere e/o lavori, opere e interventi ulteriori di allestimento e arredo degli spazi interni ed esterni assegnati tali Le opere realizzate a scomputo, al termine della concessione, resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale senza che per queste debba essere corrisposto alcunché.

Gli immobili verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze sovrastanti, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

## **5 - PROCEDURA DI GARA**

La gara sarà aggiudicata in applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art.108 del D.Lgs.n.36/2023, secondo gli elementi, i parametri ed i punteggi di seguito elencati. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'operatore che avrà conseguito complessivamente il punteggio più alto (sommatoria punteggio offerta tecnica + punteggio offerta economica).

Non saranno ammesse offerte economiche uguali o in diminuzione rispetto al canone a base di gara, ovvero offerte parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

In caso di parità di punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio nella valutazione dell'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità di punteggio sia nella valutazione tecnica che in quella economica, si procederà a sorteggio in seduta pubblica. Si darà corso all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché validamente prodotta.

Il punteggio massimo attribuibile sarà il seguente:

a) OFFERTA TECNICA/PROGETTO DI VALORIZZAZIONE 70,00 punti

b) OFFERTA ECONOMICA 30,00 punti

Totale = OFFERTA TECNICA + OFFERTA ECONOMICA = 100,00 punti

## **6 - IMPORTI A BASE D'ASTA**

Gli importi a base d'asta sono indicati nell'elenco lotti allegato.

Tutta la documentazione tecnica relativa ai lotti oggetto di valorizzazione è consultabile al seguente link: [www.patrimoniomessina.it](http://www.patrimoniomessina.it)

## **7 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Chiunque abbia interesse, può partecipare alla presente procedura di gara, ad eccezione dei pubblici amministratori comunali a cui, ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2°, è vietata la partecipazione alla presente procedura, sia direttamente che per interposta persona. I soggetti interessati dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- di non avere alcuna lite pendente con il Comune di Messina e di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre Amministrazioni Pubbliche;
- di essere in possesso del requisito di regolarità tributaria locale (di essere in regola con i pagamenti dei tributi dovuti al comune di Messina);
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'artt.94-95 del D.Lgs. n.36/2023;

- insussistenza di provvedimenti definitivi o pendenti di interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo;
- insussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. e ii.;
- di non aver riportato condanne penali passate in giudicato per reati non colposi;
- di non essere destinatario/a di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- di non essere sottoposto/a a procedimenti penali.
- per gli operatori economici: atto comprovante il potere di rappresentanza legale.

**Possono partecipare alla procedura:**

- persone fisiche che intendano avviare una nuova attività d'impresa:
  - A) attestando il possesso dei requisiti necessari per la partecipazione alla presente procedura;
  - B) impegnandosi a costituire l'impresa commerciale o artigianale di cui al progetto presentato nella presente procedura provvedendo all'iscrizione nei relativi Albi e Registri, entro e non oltre, il termine fissato per la stipula della convenzione di assegnazione del lotto, ove posizionato utilmente in graduatoria;
- imprese individuali, società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società a responsabilità limitata, società a responsabilità limitata con socio unico, società in accomandita per azioni, società per azioni, società per azioni con socio unico, società cooperative, Raggruppamenti Temporanei di imprese, Consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, Consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 422/1909 e del DLCP 1577/1947, le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le associazioni sportive dilettantistiche, le fondazioni e tutti gli altri enti del Terzo Settore di cui al D. Lgs 117/2017.

**Possono, presentare domanda di partecipazione raggruppamenti temporanei (costituiti/costituendi), mediante la seguente documentazione:**

- in caso di RTI o Consorzio costituito: deve essere inserita nella documentazione amministrativa (meglio specificata in seguito) l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di RTI o Consorzio costituendo: deve essere inserita nella documentazione amministrativa (meglio specificata in seguito) una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata. È fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma. In caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

## **8 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per partecipare alla predetta gara, gli interessati dovranno far pervenire alla società Patrimonio

Messina S.p.A., entro le ore 14.00 del giorno 10 Febbraio 2024 un plico chiuso (sigillato a ceralacca, oppure nastro adesivo o con altre modalità) e controfirmato sui lembi di chiusura; il plico contenente i documenti appresso indicati. Oltre detto termine non resta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente. Il recapito del plico contenente i documenti di gara e l'offerta rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, per cui NON farà fede il timbro postale.

Gli orari di apertura degli uffici addetti alla ricezione delle buste offerte sono i seguenti:

- ✓ dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- ✓ il martedì e il giovedì anche dalle ore 15:30 alle ore 17:00.

L'apertura delle buste e l'esame delle medesime avverranno nel giorno 21 Febbraio 2024 a partire dalle ore 10.00.

Il plico contenente la documentazione dovrà essere consegnato a mano o spedito tramite servizio postale a mezzo raccomandata a/r o tramite servizio di corriere espresso al seguente indirizzo: Patrimonio Messina S.p.A. – Ufficio Affari Generali, via Aurelio Saffi n.27 – 98123 Messina.

All'esterno della busta dovrà essere indicato l'oggetto della procedura ed in particolare: "AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI DA VALORIZZARE - LOTTO N°\_\_\_\_" nonché il nominativo, l'indirizzo fisico del mittente (il numero del lotto corrisponderà all'immobile oggetto dell'offerta).

Ogni operatore economico potrà presentare offerte per più lotti, ma essere assegnatario esclusivamente di un lotto; tale scelta dovrà essere dichiarata dall'interessato entro cinque giorni dalla comunicazione di aggiudicazione da parte dell'Amministrazione procedente, sarà pubblicata, altresì, sul sito dell'Amministrazione la graduatoria provvisoria.

Nel caso in cui lo stesso concorrente intenda partecipare a più Lotti, dovrà essere consegnato un plico distinto per ogni singolo Lotto contenente la documentazione richiesta a corredo dell'offerta.

Si ribadisce che si farà luogo all'esclusione dalla procedura dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire, con le modalità sopra descritte, l'offerta nel luogo, nel termine e nell'ora indicati nel presente bando.

Il plico da inviare dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **BUSTA A "Documentazione amministrativa";**
- **BUSTA B "Progetto di Valorizzazione";**
- **BUSTA C "Offerta economica";**

#### 8.1 BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

A) ATTESTATO DI SOPRALLUOGO;

B) Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, resa dall'offerente o dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, redatta in carta libera conformemente all'allegato "MODELLO 1 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE/DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA" (per persona fisica o persona giuridica), corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, attestante:

- ✓ PER LE PERSONE FISICHE – di possedere la piena e completa capacità di agire (di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati).
- ✓ PER LE PERSONE GIURIDICHE – i dati identificativi (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, qualifica) dei seguenti soggetti, anche per mezzo di allegazione di visura camerale aggiornata:
  - direttori tecnici;
  - per le ditte individuali: titolare;
  - per le società in nome collettivo: soci;

- per le società in accomandita semplice: soci accomandatari;
- per altro tipo di società o consorzio: dei membri del consiglio di amministrazione a cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro (nel caso di società nelle quali siano presenti due soli soci, ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria, indicare entrambi i soci);
- nonché dei titolari di poteri institori ex art. 2203 del codice civile e i procuratori speciali muniti di potere di rappresentanza e titolari di poteri gestori e continuativi, rilevabili dalla procura.
- che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale; che non è mai stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori.
- indicazione degli estremi di iscrizione alla CCIAA.

✓ **PER TUTTI**

- di aver preso visione del bando di gara e della normativa e disciplina urbanistica relativa all'immobile di cui al lotto di interesse e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e le condizioni in essi contenute;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto degli immobili per i quali è stato presentato progetto, e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad acquisirlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si accetta, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di rinunciare a far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Messina, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione dell'immobile;
- di non avere alcuna lite pendente con il Comune di Messina e di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre Amministrazioni Pubbliche;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- che nei propri confronti (e nei confronti dei soggetti precedentemente indicati dal concorrente persona giuridica), non sono state emesse sentenze di condanna definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno dei seguenti reati [artt. 94-95 del D.Lgs. 36/2023]:
  - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416 bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416 bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 291 quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
  - b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319 ter, 319 quater, 320, 321, 322, 322 bis, 346 bis, 353, 353 bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'art. 2635

- del codice civile b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
- c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
  - d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
  - e) delitti di cui agli articoli 648 bis, 648 ter e 648 ter1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
  - f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
  - g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
- In caso di partecipazione per mezzo di un procuratore dovrà essere allegata copia conforme od originale della procura e documento di identità del procuratore.

**OPPURE:** in presenza di condanne andranno tutte indicate, ivi comprese quelle che beneficiano della non menzione, ad esclusione di quelle per reati depenalizzati o per le quali è intervenuta la riabilitazione o quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna o in caso di revoca della condanna medesima;

- in presenza di condanne andranno tutte indicate, ivi comprese quelle che beneficiano della non menzione, ad esclusione di quelle per reati depenalizzati o per le quali è intervenuta la riabilitazione o quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna o in caso di revoca della condanna medesima;
- di non trovarsi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- di aver preso visione del bando di gara, del capitolato tecnico normativo e della disciplina urbanistica ed edilizia prevista per l'immobile oggetto della procedura e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e le condizioni in essi contenute;
- di aver preso visione dell'immobile oggetto di valorizzazione e di impegnarsi ad aggiudicarlo a corpo, "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserve o eccezioni anche per eventuali vizi o difetti anche non apparenti o non riscontrabili alla vista, assumendosi ogni relativo onere anche per eventuali interventi che risultassero necessari;
- (in caso di partecipazione congiunta) che il rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara ed i rapporti conseguenti è il/la sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n.tel \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_.

## 8.2 BUSTA B - PROGETTO DI VALORIZZAZIONE

- a) **Relazione illustrativa** sintetica contenete la descrizione del progetto secondo le specifiche voci e criteri oggetto di attribuzione di punteggio riportate nella tabella di cui all'articolo 10 del presente bando "Valutazione delle offerte". La relazione dovrà essere predisposta in fogli formato A4 e composta da un numero max di 16 facciate, dovrà contenere, altresì, un cronoprogramma dei lavori da realizzarsi
- b) **Elaborati progettuali /Layout** comprensivi degli arredi e attrezzature, redatti almeno a livello di studio di fattibilità, indicanti gli interventi che l'offerente intende realizzare, con la descrizione dei

lavori di manutenzione dell'immobile necessari per adibirlo agli usi previsti (max 1 pagina per Layout), compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti, con evidenza degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere.

**ATTENZIONE:** sia la Relazione Illustrativa sia gli Elaborati Progettuali/Layout dovranno riportare, a pena di esclusione, la sottoscrizione/firma del Rappresentante legale del soggetto partecipante

### **8.3 BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA**

Nella BUSTA C denominata **"OFFERTA ECONOMICA"** si dovrà inserire, a pena di esclusione:

**Offerta economica** redatta in conformità all'allegato di cui al **Modello 3 - Offerta economica, debitamente** sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale indicare la misura del canone annuo di concessione offerto.

**Copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.**

Il canone annuo offerto dovrà essere al rialzo per un **ammontare minimo di € 50,00 o multipli di € 50,00**, rispetto all'importo del canone posto a base di gara per la concessione amministrativa, **con l'indicazione dell'aumento percentuale e del valore monetario complessivo in rialzo definitivamente offerto su base annua.**

Qualora vi sia discordanza fra l'importi espressi sarà sempre ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

**ATTENZIONE:** Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni

## **9 - PARTECIPAZIONE CONGIUNTA**

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente alla presente procedura, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso:

- tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura a pena di esclusione e, pertanto, ciascuno di essi dovrà produrre la dichiarazione sostitutiva indicato all'art.7);
- la cauzione costituita con fidejussione bancaria o polizza assicurativa dovrà essere intestata a tutti i soggetti;
- l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente, a pena di esclusione.

I soggetti offerenti dovranno inoltre indicare nella dichiarazione sostitutiva il nominativo del rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione.

## **10 - OFFERTE PER PROCURA**

Sono ammesse offerte per procura con le modalità previste dall'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, risultare per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e dovrà essere inserita nella prima busta **"DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**.

Allorché le offerte sono presentate o fatte in nome e per conto di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

La garanzia (cauzione o fidejussione) a corredo dell'offerta dovrà essere intestata all'offerente.

## **11 - COMMISSIONE ESAMINATRICE**

La Commissione esaminatrice verrà nominata, con apposita Determina del Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A., dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sarà composta da un numero dispari pari a n°3 membri, due componenti della Società Patrimonio Messina S.p.a. e un componente Funzionario del Dipartimento Patrimonio del Comune di Messina. Essa terminerà i lavori entro 30 giorni dal decreto di nomina.

In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 93 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs.n.36/2023. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione. La Commissione è responsabile della valutazione delle offerte tecniche dei concorrenti.

## **12 - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo. Si darà corso all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché validamente prodotta.

In caso di offerte valutate con il medesimo punteggio complessivo – dato dalla somma del punteggio attribuito all'offerta tecnica e quello dell'offerta economica – sarà data preferenza all'offerta che avrà riportato il maggiore punteggio attribuito all'offerta tecnica.

In caso di ulteriore parità del punteggio dell'offerta tecnica/progetto di valorizzazione, si procederà mediante sorteggio. Saranno escluse le offerte economiche pari o in diminuzione rispetto all'importo del canone annuo di concessione posto a base di gara.

Altresì, non saranno ammesse offerte economiche parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le offerte hanno validità minima di 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle stesse. La valutazione delle Offerte sarà affidata ad una Commissione che procederà all'attribuzione, per ciascun partecipante, di un punteggio complessivo determinato dalla somma dei punteggi attribuiti all'Offerta tecnica ed all'Offerta economica, sulla base della seguente tabella:

### **CRITERI DI VALUTAZIONE /PUNTEGGIO MASSIMO**

a) OFFERTA TECNICA/PROGETTO DI VALORIZZAZIONE 70,00 punti

b) OFFERTA ECONOMICA 30,00 punti

Totale = OFFERTA TECNICA + OFFERTA ECONOMICA = 100,00 punti

#### **a) OFFERTA TECNICA**

a.1) All'offerta tecnica verrà attribuito un punteggio massimo di **70 punti** sulla base dei seguenti elementi di valutazione (tabella seguente).

a.2) È fissata una soglia minima per l'offerta tecnica ai fini dell'ammissione pari a 35 punti. Le offerte valutate dalla Commissione giudicatrice con un punteggio inferiore al minimo di 35 punti saranno **escluse** dalla procedura di gara.:

| <b>CRITERIO DI VALUTAZIONE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>PUNTEGGI</b>           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Compatibilità tecnica:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Tot. Max. 40 punti</b> |
| <b>A-</b> Coerenza della proposta progettuale alla normativa ambientale ed igienico-sanitaria, risparmio delle risorse idriche ed energetiche (es. collegamento alle reti tecnologiche e modalità di scarico, recupero/riuso delle acque, dotazione di spazi per la preparazione e la cottura proporzionata al numero complessivo di avventori, ecc.), materiali ecocompatibili, utilizzo di strutture poggiate e amovibili senza uso di calcestruzzo, utilizzo di pannelli solari; | Max. 20 punti             |
| <b>B-</b> Previsione di soluzioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche per garantire l'accessibilità ai diversamente abili;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Max. 10 punti             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C- Eco-compatibilità:</b> raccolta differenziata delle tipologie di rifiuti, mediante la creazione di isole ecologiche e ubicate e dimensionate adeguatamente, visivamente non impattanti ma facilmente raggiungibili.                                                                                                                                                                                                                       | Max. 10 punti                                                                        |
| <b>Compatibilità ambientale e paesaggistica e qualità architettonica della proposta progettuale:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Tot. Max. 50 punti</b>                                                            |
| <b>D-</b> Qualità delle opere migliorative incluse le sostituzioni o riparazioni di componenti strutturali, impianti o parti di essi ricadenti nel manufatto esistente, specifiche tecniche sulla durabilità dei materiali scelti per le varie opere edilizie;                                                                                                                                                                                  | Max. 15 punti                                                                        |
| <b>E-</b> Utilizzo di materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità (pedane/pavimentazioni/ecc.) per le superfici esterne pedonali;                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Max. 10 punti                                                                        |
| <b>F-</b> Predisposizione/Previsione di impianto fotovoltaico integrato a ridotto impatto visivo (es. guaine di copertura, moduli frangisole fotovoltaici semitrasparenti, ecc.) nel manufatto edilizio, nel rispetto della disciplina di tutela prevista dal PRG e dal PPTR, soluzioni di ingegneria ambientale, di bioarchitettura, proposte di efficientamento energetico;                                                                   | Max. 10 punti                                                                        |
| <b>G-</b> Previsione di sostituzione e/o diverso cromatismo degli infissi (di colore chiaro), scelta di materiali naturali, ecocompatibili e a basso impatto ambientale ispirati alla tradizione architettonica locale;                                                                                                                                                                                                                         | Max. 10 punti                                                                        |
| <b>H-</b> Previsione di attrezzature e/o arredi di facile amovibilità per la ristorazione e/o altre attività connesse che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità al territorio (tavoli, sedie, ecc.), eventuale previsione di essenze arboree autoctone (tamerici, fico d'india, ecc.) e di sistemazioni esterne a verde (aiuole o fioriere) che non ostacolino la libera visione del paesaggio. | Max. 5 punti                                                                         |
| <b>Esperienza e capacità professionale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Tot. Max. 10 punti</b>                                                            |
| <b>I-</b> Esperienza certificata maturata nell'attività proposta nel progetto di concessione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Max. 10 punti<br>(1 punto per ogni anno di esperienza fino ad un massimo di anni 10) |

Il punteggio relativo all'Offerta tecnica presentata da ciascun concorrente sarà dato dalla somma dei punteggi finali attribuiti ai parametri indicati in tabella da ciascun membro di commissione

## b) OFFERTA ECONOMICA

Il canone annuo di concessione di ciascun Lotto posto a base di gara e soggetto al rialzo è quello indicato nell'elenco lotti allegato al presente bando determinato in base alla normativa vigente; l'offerta economica sarà, quindi, pari alla somma del canone annuo posto a base di gara più l'importo rinveniente dal rialzo offerto. Verranno attribuiti 30 punti all'offerta più alta, espressa in termini assoluti e in percentuale, rispetto al sopra indicato canone annuo posto a base di gara.

Il punteggio attribuito alle altre offerte economiche sarà calcolato, secondo un criterio proporzionale, tramite la seguente equazione:

$$O_{max} : 30 \text{ punti} = O : X$$

di cui:

$$O_{max} = \text{Offerta più alta sulla base d'asta}$$

$$O = \text{Offerta da valutare}$$

**PUNTEGGIO Totale = OFFERTA TECNICA + OFFERTA ECONOMICA**

## 13 - SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI.

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà, a pena di esclusione, certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta, previa esecuzione di un sopralluogo, da effettuarsi secondo i tempi e le modalità da concordare con la Società Patrimonio Messina S.p.A. A tal fine l'interessato, entro e non oltre le ore 14,00 del giorno **10.02.2025**, dovrà trasmettere all'indirizzo di posta elettronica: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it) richiesta di sopralluogo, riportando nell'oggetto la seguente dicitura **"RICHIESTA DI SOPRALLUOGO PER L'IMMOBILE INDICATO AL LOTTO \_\_\_\_\_"** e specificando i propri dati anagrafici e telefonici. A seguito della visita sarà rilasciato un attestato di sopralluogo che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. Qualora il sopralluogo sia effettuato da un soggetto diverso dal legale rappresentante è necessaria apposita delega con allegati i documenti di identità del soggetto delegante e delegato. I soggetti che risulteranno affidatari della gestione saranno tenuti a sottoscrivere apposita convenzione con relative spese a loro carico.

#### **14 - CAUSE DI ESCLUSIONE**

Si specifica che si procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) il soggetto non sia in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt.94 e 95 del D.Lgs.n.36/2023 per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b) non sia rispettato il termine perentorio previsto dal presente avviso per la presentazione delle domande;
- c) non siano rispettate le indicazioni relative alla redazione ed alle modalità di trasmissione della domanda di partecipazione previste dal presente avviso;
- d) manchi la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla selezione, ovvero manchi la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, ovvero la domanda non risulti sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente;
- e) non sia stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile richiesto in concessione previsto al precedente art.13;

Salvo quanto stabilito nel paragrafo precedente, eventuali errori formali, ma non sostanziali presenti nella domanda di partecipazione, così come eventuali carenze relative alla documentazione amministrativa presentata, potranno essere sanati in un termine congruo che verrà stabilito dal R.U.P. o dalla Commissione e comunicato al concorrente mediante PEC. Eventuali carenze nelle proposte tecniche non potranno invece essere sanate e potranno comportare l'impossibilità di valutazione da parte della Commissione degli aspetti progettuali della domanda con attribuzione di punteggio pari a 0.

#### **15 - GARANZIE E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Prima della sottoscrizione dell'atto di concessione il concessionario dovrà produrre adeguata garanzia così come previsto dall'art.18 del Regolamento amministrazione e gestione dei beni Demaniali, Patrimoniali indisponibili e disponibili del Comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/C del 14.09.2017, che prevede quanto segue:

1. *L'atto di concessione prevede a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di sei mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla natura della concessione e per un importo minimo pari a sei mensilità;*
2. *Non è ammessa la possibilità di esenzione della presentazione di tali garanzie*

La stipulazione del contratto di concessione avverrà nelle forme e modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, e comunicati al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione.

Tutte le spese inerenti alla stipulazione del contratto, comprese quelle di registrazione sono a totale carico dell'ente aggiudicatario.

In caso di ritardata o mancata ottemperanza agli oneri relativi alla stipulazione del contratto, l'amministrazione provvederà a revocare l'affidamento e a procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

La sottoscrizione della concessione da parte dell'ente risultato assegnatario non potrà aver luogo qualora vi siano in essere contenziosi con l'Amministrazione Comunale in relazione all'utilizzo di immobili di civica proprietà.

In caso di rinuncia all'unità immobiliare assegnata da parte dell'aggiudicatario, si procederà a favore dei soggetti collocati in posizione utile per l'assegnazione.

## **16 - CONCESSIONE IN USO DEI BENI**

I beni oggetto della concessione saranno affidati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano sulla base della graduatoria formulata dalla Commissione giudicatrice in base agli elementi di valutazione su indicati.

La Patrimonio Messina S.p.A. si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione, nonché di procedere allo scorrimento della graduatoria in ogni caso si renda necessario.

La Commissione richiederà al soggetto che si colloca al primo posto in graduatoria, di comprovare il possesso di tutti i requisiti dichiarati e della capacità tecnica ed organizzativa. Quando tale prova non sia fornita ovvero non si confermano le dichiarazioni allegate alla richiesta di assegnazione, la Commissione procede alla esclusione del concorrente dalla procedura nonché alla eventuale applicazione delle norme vigenti in materia di false dichiarazioni. In tal caso la Commissione scorrerà la graduatoria e procederà ai sensi del periodo precedente nei confronti dei soggetti che seguono. I beni sono concessi in uso per la durata prevista a titolo gratuito.

La Concessione prevederà, oltre agli specifici diritti ed obblighi delle parti, anche l'oggetto, le finalità, la durata della concessione, le modalità d'uso del bene, le cause di risoluzione del rapporto, le modalità di autorizzazione per l'utilizzazione del bene, la disciplina delle modalità di autorizzazione per apportare modificazioni o addizioni al bene stesso.

La Patrimonio Messina S.p.A., indipendentemente dalle risultanze della selezione pubblica, si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla concessione del bene qualora il progetto di utilizzazione del bene richiesto non risponda all'interesse pubblico o non sia coerente con i programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di utilizzo dei beni confiscati.

Le spese della concessione-contratto sono a carico del soggetto aggiudicatario.

La concessione è comunque subordinata alla presentazione della documentazione comprovante il possesso dei requisiti dichiarati in sede di selezione pubblica.

## **17 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Indipendentemente dal tipo di attività che si dovrà svolgere sul bene concesso, saranno previsti a carico del concessionario, i seguenti obblighi previsti all'art.22 del Regolamento amministrazione e gestione dei beni Demaniali, Patrimoniali indisponibili e disponibili del Comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/C del 14.09.2017:

- a) Sottoscrizione della convenzione accessiva;
- b) Pagamento del canone per l'utilizzo;
- c) l'obbligo di utilizzo e dell'eventuale recupero del bene concesso esclusivamente per la realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale;

- d) preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'amministrazione al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
- e) l'obbligo di tenere costantemente ed immediatamente informato l'Ente concedente dell'attività svolta;
- f) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile e per responsabilità civile con un massimale di € 250.000,00 (*duecentocinquantamila/00*), per tutta la durata della concessione;
- g) l'obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- h) l'obbligo di rispettare le disposizioni legislative in materia di lavoro, assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- i) l'obbligo di informare immediatamente l'Ente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato e la natura dello stesso bene;
- j) l'obbligo a mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
- k) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, la cui esecuzione è comunque subordinata all'eventuale necessaria acquisizione di tutte le autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti;
- l) l'onere delle spese per le utenze necessario alla gestione del bene, procedendo all'attivazione o volturazione delle stesse;
- m) Pagamento delle spese di gestione;
- n) Stipula di una polizza assicurativa per responsabilità civile da parte di terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili;
- o) Restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- p) Divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto;
- q) Pagamento delle spese dell'atto di concessione;
- r) Prestazione della cauzione o della fideiussione;
- s) Divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunali materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- t) Garanzia circa l'utilizzo dei beni, secondo le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune di eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- u) Sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- v) Divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze e ai suppellettili;
- w) Rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;
- x) Regolarità dei versamenti DURC, tributi, imposte.
- y) l'obbligo di trasmettere annualmente all'Ente relazione dettagliata sull'attività svolta dalla quale si evincano i risultati raggiunti e l'andamento economico in riferimento alla proposta progettuale presentata in fase di candidatura;
- z) l'obbligo di restituire i beni concessi nella loro integrità come da verbale di consegna, salvo il deperimento d'uso. Nel caso in cui, al momento della restituzione, si riscontrassero danni relativi al bene concesso in uso, sarà richiesto al concessionario l'immediato ripristino del bene secondo le prescrizioni ed i tempi indicati dal competente ufficio comunale. In caso di mancata ottemperanza, la Amministrazione può prevedere in proprio addebitando i costi al concessionario;
- aa) l'obbligo di trovarsi in regola con la normativa antimafia.

Il concessionario sarà tenuto a utilizzare ogni unità immobiliare assegnata per le finalità che hanno determinato la concessione e assumerà gli obblighi previsti nello schema di concessione allegato, quale parte integrante e sostanziale, al presente avviso. Il concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione né cedere a terzi, a

qualunque titolo, il contratto di concessione, né funzioni ed attività previste nel progetto e nel contratto di concessione.

L'assegnatario è unico responsabile di tutte le attività che si svolgono negli spazi oggetto di assegnazione ed esonera espressamente il Comune di Messina da ogni responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare ad essa medesima e/o a terzi in conseguenza delle attività di cui al presente avviso. L'assegnatario esonera altresì il Comune di Messina da qualsiasi responsabilità per tutti gli eventuali rapporti di natura contrattuale che lo stesso dovesse instaurare per lo svolgimento dell'attività.

### **18 - DECADENZA E REVOCA**

Come previsto all'art.20 del Regolamento amministrazione e gestione dei beni Demaniali, Patrimoniali indisponibili e disponibili del Comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/C del 14.09.2017

- 1) Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, in caso di accertamento inadempimento degli obblighi, stabiliti dall'art. 22 del presente regolamento e dell'atto di concessione, cui il concessionario non abbia ottemperato entro tre mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione ed in particolare qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:
  - a) mancato pagamento del canone, per tre scadenze consecutive;
  - b) riscontro d'inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente
  - c) mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
  - d) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
  - e) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzato dall'Amministrazione Comunale;
  - f) mancata sottoscrizione della convenzione accessiva;
  - g) mancato rilascio di garanzia/cauzione prevista;
  - h) mancata produzione della polizza R.C. verso terzi.
- 2) In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, è fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte dell'Amministrazione Comunale ed il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.
- 3) Si potrà inoltre procedere alla revoca della concessione, qualora ci sia la presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione. In tale fattispecie il concessionario non potrà pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire, fatto salvo il diritto del concessionario alla corresponsione di un indennizzo pari l'importo dei canoni non indicizzati che il concessionario avrebbe dovuto corrispondere dal giorno d'efficacia della revoca fino al termine della concessione.

L'importo di detto indennizzo non potrà comunque superare le diciotto mensilità non indicizzate.

È fatta salva diversa ed espressa pattuizione delle parti

### **19 - DIRITTO DI RECESSO**

Come previsto all'art.21 del Regolamento amministrazione e gestione dei beni Demaniali, Patrimoniali indisponibili e disponibili del Comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/C del 14.09.2017, fatte salve diverse pattuizioni, è data facoltà al

concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, in tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

## **20 – CONTROLLI**

Il Comune si riserva il diritto di controllo sul concessionario, sui beni concessi e sull'attività svolta dallo stesso, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni contenute nella legge e nell'atto di concessione e dell'immagine del Comune di Messina. A tal fine i propri uffici potranno, in ogni momento, procedere ad effettuare ispezioni, verifiche e accertamenti d'ufficio. Il concessionario dovrà favorire l'attività di controllo e verifica, consentendo il libero accesso al bene fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

## **21 – POTERE SANZIONATORIO**

La concessione sarà dichiarata decaduta, senza indennizzo e previa contestazione, quando il concessionario contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge, alle norme statutarie e/o regolamentari, alle norme contrattuali che disciplinano il rapporto tra le parti, al progetto approvato oppure metta in essere atti, iniziative, sia sul bene concesso in uso che al di fuori di esso, che contravvengano al ruolo ed alla collocazione anti-mafiosa dell'Ente concedente.

La concessione sarà in ogni caso revocata, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, e nel rapporto concessorio risolto immediatamente, nei seguenti casi:

- a) qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori del soggetto concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno elementi tali da far ritenere possibile che il soggetto concessionario possa subire tentativi di infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- b) qualora il concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano la concessione, ai sensi della Legge 07/03/1996 n.109 e dell'art. 48 comma 3, lettera c) del D. Lgs 159 del 06/09/2011;
- c) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il soggetto concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la P.A.;
- d) qualora il concessionario si renda responsabile di violazioni delle norme in materia di lavoro, assistenza, sicurezza dei lavoratori e previdenza;
- e) qualora il concessionario sia parte in rapporti contrattuali o convenzionali, per la fornitura di beni e servizi, con individui o organizzazioni le cui caratteristiche o composizione sociale evidenzino forme di condizionamento di tipo mafioso;
- f) qualora il concessionario non provveda al pagamento, ove dovuti, di imposte e diritti di pertinenza comunali.

## **22 – NORME FINALI**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e ss.mm.ii. esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le relative modalità di trattamento ineriscono esclusivamente a questa procedura;
- un eventuale rifiuto di fornire la suddetta documentazione comporta l'impossibilità a partecipare al presente bando;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
  - ✓ il personale interno dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;
  - ✓ ogni altro soggetto che vi abbia interesse ai sensi della L.7/08/ 1990 n. 241;

- il soggetto attivo della raccolta dei dati è Patrimonio Messina S.p.A.;
- In caso di controversia è esclusa la competenza arbitrale.

### **23 - LINGUA UTILIZZABILE NELLE OFFERTE**

Tutti i documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata, a pena di esclusione.

### **24 - PUBBLICITÀ DELL'AVVISO**

Il presente avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Messina e sul sito web della società Patrimonio Messina S.p.A.

### **25 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi della L.241/90, il responsabile del procedimento per quanto ritiene all'istruttoria relativa al presente avviso, è il Presidente del C.d.A. della Patrimonio Messina S.p.A., Avv. Maurizio Cacace, PEC: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it)

Messina 23.12.2024

F.to Il Presidente del C.d.A.  
Avv. Maurizio Cacace