



COMUNE DI
CORTONA

**Avviso indagine mercato per l'individuazione di un conduttore
per il complesso Immobiliare denominato Monti del Parterre**

Premesso che

- i) il Comune di Cortona (nel prosieguo anche solo **"Comune"**) è proprietario di un complesso immobiliare sito nel territorio comunale denominato "Monti del Parterre" (di seguito anche solo **"Complesso Immobiliare"**);
- ii) è interesse del Comune procedere all'individuazione di un soggetto che possa prendere in locazione il predetto complesso immobiliare;
- iii) considerato che la locazione comporterebbe un'entrata per la pubblica amministrazione derivante dalla corresponsione del canone di locazione ed è pertanto riconducibile nell'ambito dei "contratti attivi", per l'individuazione del conduttore "è necessario lo svolgimento di una procedura di valutazione tramite l'espletamento quantomeno di una gara informale, previa pubblicazione di un avviso pubblico o manifestazione di interesse, idonea a rispettare i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità e tutela dell'ambiente ed efficienza energetica" (ANAC delibera n. 155 del 30.3.2022);
- iv) considerato che attualmente il Complesso Immobiliare è classificato come impianto sportivo e quindi bene indisponibile e che pertanto, propedeutico ad una sua valorizzazione, è il passaggio tra i beni disponibili del Comune, prima di procedere a detta classificazione è interesse dell'Amministrazione, con la presente manifestazione di interesse, individuare soggetti idonei interessati a presentare offerta per la locazione del predetto complesso immobiliare;

v) l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, si riserva di invitare, in una seconda fase della procedura, i soggetti selezionati mediante la presente manifestazione di interesse, a presentare offerta per la locazione del Complesso Immobiliare

Tutto quanto sopra premesso il Comune di Cortona, con il presente Avviso intende svolgere un'Indagine di Mercato (di seguito anche solo "Avviso")

INVITA

Tutti i soggetti muniti dei requisiti richiesti a manifestare interesse a concludere un contratto di locazione per il complesso immobiliare in oggetto, nei termini e con le modalità di seguito indicate.

1. – Oggetto Indagine di Mercato e descrizione Complesso Immobiliare

1. La procedura è rivolta all'individuazione di soggetti interessati a concludere un contratto di locazione ai sensi degli artt. 27 e ss. legge 392/1978 avente ad oggetto il complesso immobiliare denominato "Monti del Parterre" (di seguito, come già detto, anche solo il "**Complesso Immobiliare**").

2. Detto Complesso Immobiliare risulta così composto:

- A) piscina con solarium;
- B) spogliatoi, servizi igienici e locali tecnici;
- C) ristoro con bar, cucina e mini-ristorante;
- D) anfiteatro;
- E) percorsi pedonali;
- F) viabilità e parcheggi;
- G) magazzino / depositi;
- H) campo da calcetto.

L'area in oggetto è individuata nel regolamento urbanistico comunale come zona "F1_{COR} 02 - Area sportiva, ricreativa e culturale in località Parterre" (Art. 54 delle N.T.A.).

La superficie totale occupata dall'Impianto è di mq. 17.970 ed è interamente di proprietà del Comune di Cortona. L'impianto è catastalmente identificato come segue:

<i>foglio</i>	<i>part.lla</i>	<i>sub.</i>	<i>catasto</i>	<i>categoria e classe</i>	<i>superficie</i>
147	466	4	fabbricati	D/7	
147	466	5	fabbricati	D/8	
147	466	6	fabbricati	D/6	
147	466	1-2-3	fabbricati	Bene comuni non	

				censibili (B.C.N.C.)	
147	467		terreni	Pascolo cl. 1	mq 7274
147	51		terreni	Giardino pubblico	mq 5290
147	52		terreni	Bosco misto cl. 3	mq 2950

2. – Elementi essenziali del contratto di locazione

1. Il contratto di locazione presenterà i seguenti elementi essenziali:

- i) durata di sei anni, prorogabile di ulteriori sei anni, con la possibilità di assegnare l'immobile in locazione stagionale;
- ii) il Complesso Immobiliare sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- iii) canone di locazione mensile che, salvo modifiche al momento della richiesta di presentazione, viene ipotizzato in euro 0 =(zero);
- iv) il canone di locazione sarà aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno di locazione nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati;
- v) obbligo del Conduttore ad eseguire lavori presso il Complesso Immobiliare per un importo indicativo di euro 70.000,00; importo e dettaglio tecnico dei lavori sarà fornito agli operatori selezionati al momento della richiesta di presentazione dell'offerta;
- vi) non è consentita all'aggiudicatario di modificare la destinazione urbanistica.

3. – Criterio di aggiudicazione

- 1.** L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerente che avrà proposto il maggior rialzo rispetto al canone di locazione mensile posto a base di gara.
- 2.** Non saranno ritenute ammissibili offerte che prevedano un canone di locazione mensile inferiore rispetto a quello previsto a base di gara.

4. - Soggetti ammessi alla procedura di gara

- 1.** Possono proporre offerta i soggetti in possesso dei requisiti di partecipazione come elencati nello schema di domanda di partecipazione allegato al presente Avviso sotto la lettera A.1 che ne costituisce parte integrante.
- 2.** I predetti requisiti dovranno essere mantenuti dall'operatore fino alla eventuale offerta e per tutta la durata del contratto di locazione; detti requisiti saranno verificati al momento della presentazione dell'eventuale offerta,

5. – Modalità presentazione manifestazione di interesse

1. La manifestazione di interesse dovrà essere presentata utilizzando il “MODELLO A.1” allegato al presente avviso

2. I soggetti interessati dovranno far pervenire, a loro esclusivo rischio ed onere (e quindi, a loro scelta, mediante raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito o mediante recapito a mano), entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 28/04/2023 presso la sede del Comune di Cortona Piazza della Repubblica n. 13 - 52044 Cortona (AR), un plico contenente la predetta manifestazione di interesse; alla manifestazione deve essere allegata copia fotostatica leggibile, ancorché non autenticata, di documento di identità del sottoscrittore.

6. - Adempimenti successivi alla scadenza del termine per la manifestazione di interesse

1. Il Comune, decorso il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, procederà all'esame delle stesse.

7. – Valore esplorativo dell’Avviso

1. La pubblicazione del presente avviso, finalizzato all’acquisizione di manifestazioni di interesse per l’assegnazione in locazione del Complesso Immobiliare, non comporterà alcun impegno per il Comune di Cortona nei confronti dei soggetti interessati, ma costituisce indagine di mercato volta ad orientare l’Amministrazione sulla locazione in oggetto;

Ne consegue, che il Comune, per ragioni di pubblico interesse o legate al mutamento dei propri obiettivi o di diverse valutazioni insindacabili da parte dei concorrenti, si riserva di annullare o revocare la procedura in ogni momento, dar corso o meno alle operazioni di gara, senza che i concorrenti abbiano niente a pretendere ad alcun titolo per il fatto di aver rimesso manifestazione di interesse. Il Comune si riserva di dare impulso alla procedura anche in presenza di una sola manifestazione di interesse;

2. Fermo quanto sopra, la prosecuzione della presente procedura, con l’invito ai soggetti preselezionati a presentare offerta, è condizionata sospensivamente alla classificazione del Complesso Immobiliare tra i beni disponibili del ai sensi dell’art. 58 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i.

3. In ragione della natura meramente esplorativa del presente avviso, gli operatori che, rispondendo alla sollecitazione dell’Amministrazione, dovessero manifestare il loro interesse ad essere invitati a presentare offerta, non assumeranno alcun impegno nei confronti dell’amministrazione, ma solo la possibilità, laddove il Comune decida di dare impulso alla procedura, di poter essere invitati a presentare offerta per l’acquisizione in locazione del Complesso Immobiliare, offerta che potranno a quel punto decidere se rimettere o meno.

Solo detta offerta, se eventualmente avanzata, avrà valore vincolante per gli operatori.

8. - Varie

1. Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati in esito al presente invito avverrà in conformità alle disposizioni di cui al D. Lgs. 196/2003; ai sensi dell'art. 10 del citato decreto, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei soggetti manifestanti l'interesse e della loro riservatezza.
2. Il presente invito sarà pubblicato per esteso, sul profilo committente del Comune
3. I soggetti interessati a manifestare l'interesse potranno formulare richieste di chiarimenti esclusivamente mediante invio di richiesta scritta, a mezzo posta elettronica, all'indirizzo PEC protocollo@pec.comune.cortona.ar.it e all'indirizzo mail m.quintili@comune.cortona.ar.it.
4. La manifestazione di interesse costituisce accettazione espressa da parte del manifestante di tutte le disposizioni contenute nell'Avviso, nessuna esclusa.

Cortona, 13/04/2023

IL DIRIGENTE
Dr.ssa Maria Rosa Quintili

Allegato:

Modello presentazione manifestazione interesse (All. A.1)