



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO VILLA COMUNALE "GIUSEPPE GARIBALDI" (già Villa della Lupa).

Il Comune di Lecce, in esecuzione della deliberazione di giunta Comunale 394 del 30/12/2020 e della determinazione dirigenziale n. 75 del 14.01.2021, in ottemperanza a quanto prescritto dal vigente Regolamento comunale per l'utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà approvato con D.C.C. 135 del 09/10/2020, intende procedere a valorizzare, a vantaggio della comunità, l'intera area disponibile di mq. 34.000 dell'immobile denominato "Villa Comunale Giuseppe Garibaldi".

STAZIONE APPALTANTE

Comune di Lecce, via Rubichi, 16 – 73100 Lecce; sito internet <http://www.comune.lecce.it>; PEC: protocollo@pec.comune.lecce.it.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di proprietà comunale denominato "Villa Comunale Giuseppe Garibaldi" è sito in Lecce in zona urbana, a ridosso del centro storico, compreso tra viale XXV Luglio, via Achille Costa, via San Francesco d'Assisi e via Giuseppe Garibaldi.

Si estende per circa 34.000 mq, è dotato di quattro ingressi, uno per ogni via perimetrale. L'ingresso principale è su via XXV Luglio.

La Villa comunale, denominata ab origine Villa della Lupa per la presenza di alcuni esemplari di lupo, imprigionati in una gabbia, dal 1883 è intitolata a Giuseppe Garibaldi.

La villa è attualmente strutturata con l'impianto tipico del giardino all'italiana, con un ampio spiazzo centrale di forma circolare e aiuole geometriche delimitate da bassi cordoli in cemento e da siepi.

Nel tempo la Villa Comunale è stata oggetto di diversi interventi di ristrutturazione che hanno anche arricchito il giardino pubblico di numerosi elementi architettonici e decorativi.

Nel 1840 viene realizzato, nel settore nord-ovest della Villa, un padiglione destinato ad abitazione per il custode.

Nel 1859 vicino al padiglione viene realizzata una fontana a vasca circolare monolitica che nel 2000 viene trasformata, con una ristrutturazione, in fontana monumentale, collegata ad una preesistente struttura architettonica, oggi adibita a bagno pubblico.

Nel 1868 presso l'ingresso è sistemato un fabbricato per il ricovero del custode. Nel 1871 viene inaugurato il fabbricato prospiciente lo spiazzo centrale, adibito a caffè.

Tra il 1886 e il 1889 trovano posto nel giardino dodici busti in marmo e pietra raffiguranti illustri personaggi salentini (a parte il busto raffigurante Garibaldi) ai quali, nei decenni seguenti, si aggiungeranno altri busti, fino agli attuali ventidue.

Nel 1930 viene realizzata nel piazzale centrale una fontana circolare, sostituita negli anni da un tempietto circolare proveniente dal giardino delle suore Marcelline.

La vegetazione presente all'interno della Villa è ricca di alberi secolari.

All'interno della Villa sono presenti cunicoli sotterranei risalenti al periodo della seconda guerra mondiale, attrezzati ad uso rifugio antiaereo.

L'immobile, oltre al giardino, si compone di n. 5 fabbricati:

- Locale adibito a bar - mq 125 circa
- Locali adibiti a bagni pubblici
- Locale adibito a ludoteca – mq 135 circa
- Locale denominato ex casa del custode (in fase di accatastamento) – mq 180 circa
- Rifugio antiaereo



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

L'immobile è completamente recintato con un parapetto in muratura, sovrastato da ringhiera di ferro.

DATI CATASTALI

Foglio 259, p.lla 280, 8076 e 5995 (catasto fabbricati)

Foglio 259, p.lla 8075 (catasto terreni)

VINCOLO

D.C.P.C. n. 160 del 23.05.2017

1) FINALITA' DEL PRESENTE AVVISO

Il presente Avviso, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, costituisce procedimento ad evidenza pubblica e si pone come strumento per avviare un'apposita procedura preselettiva per la raccolta di manifestazione di interesse da parte di soggetti singoli o raggruppati, secondo quanto previsto all'articolo 45 del d.lgs. n.50/2016, finalizzate ad una valorizzazione dell'intero complesso, nel quale potranno coesistere sia attività commerciali (quali ad esempio bar caffetteria) sia spazi da destinare ad attività ludico/ricreative/manifestazioni/eventi, che attività turistico/culturali relativamente al rifugio antiaereo sotterraneo presente.

Il presente avviso è pertanto da intendersi come mero procedimento esplorativo, che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura, sia per gli operatori interessati, sia per l'Amministrazione procedente.

Attraverso tale Avviso il Comune di Lecce intende verificare proposte per la valorizzazione integrata del complesso comunale, comprensive di Piano Economico Finanziario di massima, al fine di procedere attraverso un bando di gara ad evidenza pubblica in cui siano state verificate e vagliate le proposte presentate da operatori e dai privati che abbiano ritenuto partecipare.

Tale Avviso viene pubblicato allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva gara per la concessione dell'immobile, nel rispetto delle finalità sopra indicate.

Il Comune di Lecce si riserva quindi a proprio insindacabile giudizio la facoltà di sospendere, modificare, revocare, annullare la presente procedura e non dar seguito alla successiva gara senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli operatori interessati e quindi senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

2) OBIETTIVI DELLA CONCESSIONE

Attraverso la ricerca di manifestazioni di interesse si persegue in via prioritaria l'obiettivo di acquisire proposte progettuali di utilizzo funzionale alla conservazione e valorizzazione degli immobili e del giardino storico-che siano in grado di offrire concrete opportunità per la migliore fruizione collettiva dei luoghi e di sviluppo e promozione per il territorio.

Con riferimento a tale finalità generale, la proposta di progetto di utilizzo potrà anche prevedere servizi e attività differenziate in armonia con le caratteristiche degli immobili, del giardino storico di pertinenza e del contesto del territorio circostante, finalizzate alla valorizzazione degli stessi e compatibili con le norme vigenti per l'utilizzo degli immobili storici tutelati.

La proposta potrà anche contemplare interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e messa a norma e/o potenziamento degli impianti, con oneri a completo carico del proponente, come meglio di seguito specificato al punto "Impegni del futuro utilizzatore".

I soggetti interessati ai fini dell'invito alla successiva procedura, potranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, sottoscritta e corredata da una relazione che descriva:

- a) Le attività che si intendono svolgere nell'immobile in oggetto, con particolare riferimento alle diverse tipologie di attività e potenzialità dei fabbricati all'interno presenti e della tipologia di utilizzo che si intenda fare dell'area a verde, in connessione con le attività previste.



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

- b) Piano Economico finanziario di massima con indicazione dei costi, dei ricavi e che tenga conto degli investimenti necessari per la valorizzazione e gestione dell'immobile.

Più in particolare, i soggetti interessati dovranno manifestare il proprio interesse a ottenere in concessione il bene, allegando la proposta di progetto di utilizzo di massima che intendono realizzare.

Nella redazione della manifestazione di interesse il proponente dovrà in ogni caso tenere presente che per tutta la durata della concessione dovrà sempre essere assicurato l'utilizzo pubblico della Villa Comunale e, conseguentemente, l'accesso gratuito.

Il concessionario dovrà inoltre provvedere all'apertura e chiusura della villa tutti i giorni della settimana, festivi inclusi, secondo i seguenti orari:

- dal 01/11 al 31/03: dal lunedì al sabato dalle ore 9.00 alle ore 19.00, domenica dalle ore 9.00 alle ore 21.30;
- dal 01/04 al 31/05: dal lunedì al sabato dalle ore 9.00 alle ore 21.30, domenica dalle ore 9.00 alle ore 22.00;
- dal 01/06 al 31/08: dal lunedì al sabato dalle ore 9.00 alle ore 22.30, domenica dalle ore 9.00 alle ore 23.30;
- dal 01/09 al 31/10: dal lunedì al sabato dalle ore 9.00 alle ore 21.30, domenica dalle ore 9.00 alle ore 23.30;

Il concessionario potrà prevedere un'estensione degli orari di apertura e chiusura secondo il progetto che verrà presentato.

Il concessionario dovrà salvaguardare la presenza di un'area ludica per i bambini all'interno del giardino storico.

Il concessionario sarà responsabile di tutto il complesso, spettando allo stesso le attività di guardiania e sorveglianza, di verifica e rispetto delle norme di legge, compreso regolamenti e/o prescrizioni comunali.

Al concessionario spetterà il pagamento di tutte le utenze necessarie per lo svolgimento delle attività all'interno dei locali/fabbricati, oltre al pagamento di tutte le imposte previste per legge.

Spetterà al concessionario, per lo svolgimento delle attività, ottenere tutte le autorizzazioni di legge previste, incluse eventuali e necessari cambi di destinazione d'uso eventualmente ammissibili.

Saranno in carico al concessionario le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che riguardano i fabbricati in cui si svolgono le attività, nonché le spese di ordinaria manutenzione del parco e manutenzione e cura del verde.

Restano in capo al Comune di Lecce le spese di manutenzione straordinaria del parco e le spese inerenti le utenze per il verde e per la pubblica illuminazione del parco.

Il concessionario potrà sfruttare economicamente gli introiti derivanti dalle attività che avrà previsto all'interno dei locali/fabbricati presenti e da attività che vorrà organizzare all'interno del parco, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente, incluso il vincolo di cui al D.C.P.C. n. 160 del 23.05.2017.

L'Amministrazione non potrà essere in alcun modo responsabile per eventuale diniego, da parte di Enti/organi all'uopo competenti, allo svolgimento di determinate attività previste dal concessionario all'interno degli spazi concessi.

3) CANONE

Il concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione un canone annuale. Tale canone dovrà in questa fase essere determinato liberamente dal proponente in base al Piano Economico Finanziario di massima.

Ai soli fini dell'espletamento della procedura per l'affidamento della gestione, il valore della presente concessione sarà stimato nella fase di procedura negoziata e comunicata agli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti.



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

4) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione dovrà essere indicata nella proposta presentata in base alle risultanze del Piano economico Finanziario. Per consentire al concessionario di attivare sul bene un serio programma di sviluppo, la concessione avrà una durata commisurata al progetto da realizzare e all'impegno economico che lo stesso presuppone, ma non potrà essere in ogni caso superiore alla durata massima di 9 (nove) anni decorrenti dall'adozione della determinazione di aggiudicazione della procedura di gara, anche nelle more della sottoscrizione del relativo contratto.

4) SOPRALLUOGO

I soggetti interessati dovranno richiedere di effettuare un sopralluogo finalizzato a verificare lo stato dei luoghi. La richiesta dovrà essere inoltrata tramite mail all'indirizzo: francesco.goffredo@comune.lecce.it. Per quanto attiene la presa visione dei luoghi, al fine del rilascio dell'attestazione, il sopralluogo dovrà essere effettuato dai soggetti di cui sopra, con l'assistenza di un addetto dell'ufficio tecnico del Comune.

5) MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni d'interesse, redatte utilizzando esclusivamente il modello reso disponibile (All. "A"), pena l'esclusione, e sottoscritte dal Legale Rappresentante dovranno pervenire, IN BUSTA CHIUSA, al seguente indirizzo: Comune di Lecce – Ufficio Patrimonio – via Rubichi, 16 – 73100 LECCE, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 02/03/2021, pena l'esclusione, e dovranno recare all'esterno la dicitura:

"NON APRIRE - Avviso pubblico di manifestazione di interesse per la CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO VILLA COMUNALE "GIUSEPPE GARIBALDI" oltre l'intestazione e indirizzo del mittente, e dovrà essere recapitata, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, Agenzia di recapito, o consegnata a mano al Protocollo del Comune negli orari di apertura al pubblico consultabili sul sito Comune di Lecce. Alternativamente la medesima documentazione potrà essere inviata tramite pec all'indirizzo protocollo@pec.comune.lecce.it entro lo stesso termine; in questo caso tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente.

La manifestazione d'interesse dovrà essere corredata dei seguenti documenti:

1. istanza di manifestazione di interesse e contestuale autocertificazione, da compilarsi secondo l'allegato fac-simile (allegato A), debitamente sottoscritta corredata da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
2. una proposta di progetto di valorizzazione del complesso immobiliare, sotto forma di relazione, con descrizione di massima delle attività previste – max 5 facciate;
3. Il Piano Economico finanziario di massima, secondo le indicazioni di cui al punto 2.b);
4. eventuali elaborati grafici e planimetrici, illustrativi delle soluzioni e degli interventi ipotizzati;
5. ogni altro elemento e documento ritenuto utile dall'interessato ai fini della presentazione e comprensione della proposta di intervento;
6. attestato di presa visione dei luoghi.

In caso di Associazione di impresa costituita/costituenda le istanze di partecipazione e la documentazione richiesta dovrà essere contenuta in un unico plico.

6) ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse presentate saranno oggetto di studio sulla base dei seguenti criteri di massima:



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

- funzionalità complessiva della proposta in relazione agli obiettivi prioritari di qualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare;
- proposta di utilizzo dei fabbricati e del giardino storico;
- attendibilità della stima generale dei costi e delle entrate.

L'Amministrazione comunale, attraverso una Commissione tecnica appositamente nominata, procederà all'esame delle proposte presentate. Dalla verifica dei modelli di gestione proposti, nonché dalla sostenibilità della proposta presentata rispetto ai costi e ai ricavi previsti, procederà a redigere apposito Capitolato di gara per la concessione della "Villa Comunale Giuseppe Garibaldi".

In sede di successiva ed eventuale procedura di gara, i concorrenti invitati potranno integrare, specificare, dettagliare la proposta già presentata, fermi restando gli elementi di base presentati in sede di manifestazione di interesse. A seguito dell'esame delle manifestazioni di interesse, l'Amministrazione Comunale valuterà l'eventuale seguito, sospensione, modifica o annullamento del procedimento.

7) PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Il presente avviso ha natura di pura indagine conoscitiva, tesa a favorire la partecipazione e consultazione degli operatori economici, nonché la ricerca di soluzioni innovative di gestione dell'immobile in modo non vincolante per l'Ente. Non ha natura di documento relativo a una procedura di gara né di affidamento concorsuale e pertanto non prevede l'attribuzione di punteggi né la formazione di graduatoria di merito. La presentazione di manifestazione di interesse non comporta, in relazione alla concessione in oggetto, né impegni né vincoli di qualsivoglia natura, sia per l'Amministrazione Comunale, sia per i soggetti che presentano le manifestazioni di interesse. In particolare, la manifestazione di interesse non fa sorgere alcun diritto in capo al proponente e non vincola in alcun modo il Comune di Lecce che sarà libero, a propria discrezione, dopo il vaglio delle proposte pervenute, di individuare successivamente la procedura di selezione ritenuta più opportuna e anche di sospendere, modificare, annullare, in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa. L'eventuale affidamento della concessione è in ogni caso espressamente subordinato all'esperimento di una successiva idonea procedura di selezione.

Le manifestazioni di interesse possono essere presentate da partecipanti singoli o raggruppati in associazioni di impresa costituite o costituende.

Alla successiva ed eventuale procedura di gara saranno invitati i concorrenti che avranno presentato la manifestazione di interesse singolarmente o come raggruppamento.

In entrambi i casi, al momento dell'invito alla successiva fase negoziata, i concorrenti invitati potranno partecipare in associazione anche con altri soggetti non facenti parte della compagine al momento della presentazione della manifestazione di interesse. Resta fermo in ogni caso che capofila dovrà necessariamente essere il soggetto che ha presentato la proposta in fase di manifestazione di interesse o, in caso di raggruppamento, il soggetto già individuato quale capofila.

8) IMPEGNI DEL FUTURO UTILIZZATORE

Qualora, a seguito del vaglio delle manifestazioni di interesse e di eventuali ulteriore fase di approfondimento, si stabilisca di procedere con una successiva idonea procedura di selezione, si indicano di seguito gli impegni generali e particolari dell'aggiudicatario che saranno inseriti nel bando di gara o nella lettera di invito.

La gestione del complesso implicherà l'impegno dell'aggiudicatario a:

- attuare in maniera completa e puntuale il progetto di gestione presentato in sede di gara provvedendo in particolare alla organizzazione e gestione di ogni attività prevista nel progetto,



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

- curandone tutti gli aspetti organizzativi ed economici e in generale tutti i dettagli e assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- possedere tutte le autorizzazioni previste da legge e regolamenti per lo svolgimento delle attività programmate;
 - fare un utilizzo corretto e responsabile degli immobili per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/2004;
 - osservare, nell'uso degli immobili, le vigenti norme in materia di sicurezza;
 - provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati;
 - provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità alla manutenzione ordinaria delle aree esterne ai manufatti compresi nel rapporto di concessione;
 - provvedere alla pulizia delle aree esterne;
 - provvedere alla manutenzione e cura del verde del parco;
 - attivare e intestarsi i contratti di fornitura per le utenze dei fabbricati oggetto di concessione (corrente elettrica, acqua, gas, telefono) e farsi carico dei relativi costi, riferiti sia ai consumi delle suddette utenze che alla gestione degli impianti, con esclusione degli impianti inerenti l'irrigazione e la luce del parco;
 - pagare l'eventuale canone il cui importo base potrà essere definito in sede di formale procedura di selezione;
 - provvedere all'apertura e chiusura dell'intero immobile per tutti i giorni dell'anno, festivi compresi, secondo gli orari sopra indicati, salvo ampliamento di orario previsto da progetto;
 - assumersi la responsabilità della sorveglianza dell'intero parco, essendo lo stesso concessionario responsabile delle attività di guardiania e controllo;
 - sottoscrivere apposite polizze per responsabilità civile per danni causati a terzi o danni agli immobili;
 - assumersi tutti gli oneri derivanti da eventuali interventi di miglioramento del complesso immobiliare e di incremento del patrimonio comunale, nonché l'acquisizione di ogni necessaria autorizzazione, senza potere nulla richiedere all'Amministrazione anche al termine del rapporto contrattuale.

Il responsabile unico del procedimento è il dott. Francesco Goffredo, funzionario dell'Ufficio Patrimonio della Stazione Appaltante.

Eventuali richieste di chiarimento potranno essere inviate a: francesco.goffredo@comune.lecce.it

9) AVVERTENZE

Resta inteso che la partecipazione alla presente procedura di individuazione dei soggetti interessati non costituisce prova di possesso dei requisiti generali o speciali richiesti per l'affidamento del servizio in oggetto che dovranno essere successivamente dimostrati dal concorrente e verificati dalla Stazione Appaltante in occasione della procedura negoziata.

10) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute e previste ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196 ss.mm.ii. e del Regolamento UE 2016/679 per finalità unicamente connesse alla procedura.