



Città di Lecce

Settore Lavori Pubblici, Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva e Edilizia Cimiteriale

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "PARCO DI BELLONUOGO".

Il Comune di Lecce, in esecuzione della deliberazione di giunta Comunale 32 del 15/02/2021 e della determinazione dirigenziale n. 568 del 12/03/2021, 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 circa 7 Ha dell'immobile denominato "Parco di Belloluogo".

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 "Parco di Belloluogo" è sito in Lecce delimitato dalla Via Vecchia Surbo, Viale Del Risorgimento e dal Cimitero cittadino, estendendosi per circa 7 Ha, dotato di n. 9 ingressi lungo la via perimetrale.

Si tratta di una struttura difensiva costruita intorno il 1300 dalla famiglia Gualtiero di Brienne.

Il complesso è un importante esempio di architettura tardo - angioina, la torre di forma cilindrica è tutt'ora circondata dal fossato originario e pieno di acqua sorgiva, che la rende da secoli, in tutto il periodo dell'anno, completamente sommersa e funzionale alla difesa.

Al suo interno conserva alcune stanze e un interessante Cappella riccamente affrescata, fù la dimora dei Maria D'Enghein, Contessa di Lecce, Regina di Napoli, nella quale vi trascorse gli ultimi anni di vita.

Nella parte bassa si possono ammirare gli ambienti rupestri del Ninfeo e altri vani ipogei, ubicati sul lato meridionale della Torre collegati da canali e da un sistema di sollevamento per l'adduzione dell'acqua sorgiva.

L'ambiente più grande è il frantoio, ma è tutto un succedersi di scalinate e locali ricavati dalla roccia viva.

Inaugurato ad Aprile 2012, il Parco di Belloluogo è l'area a verde di maggiori dimensioni dell'intera città, ed è pertanto possibile passeggiare in tutta libertà lungo il selciato, praticare attività all'aperto, essendo senza dubbio il posto più suggestivo per caratteristiche e per estensione.

All'interno del Parco sono presenti i seguenti fabbricati giusta dichiarazione di agibilità n. 28/B/2016 con prot. 111490/2016, rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica:

- Fabbricato A casa del Custode, composta da piano terra e primo piano;
- Fabbricato B sala bar, servizi e sala multifunzione, composta da piano terra e primo piano;
- Fabbricato D5 chiosco/bar, servizi, locale magazzino;
- Fabbricato D7, centro servizi, bar, depositi, servizi vano tecnico e serra.

L'immobile è completamente recintato, da Via Vecchia Surbo con un parapetto in muratura a secco sovrastato da ringhiera di ferro, da Viale Del Risorgimento con muro a secco, e sul confine del Cimitero con muratura.

DATI CATASTALI

Foglio 212 p.lla 1083 (catasto terreni - EU)

Foglio 212 p.lla 1073 (catasto terreni)

Foglio 212 p.lla 1063 Sub 1 Sub 2 Sub 3 (catasto fabbricati)



Città di Lecce

Settore Lavori Pubblici, Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva e Edilizia Cimiteriale

Foglio 212 p.lla 1018 Sub. 3 Sub. 4 (catasto fabbricati)
Foglio 212 p.lla 1021 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 1017 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 1016 (catasto fabbricato)
Foglio 212 p.lla 1015 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 1013 (catasto fabbricati)
Foglio 212 p.lla 1012 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 1011 (catasto fabbricati)
Foglio 212 p.lla 990 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 970 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 969 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 966 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 964 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 961 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 870 (catasto terreni)
Foglio 212 p.lla 768 (catasto terreni)

VINCOLO

Dichiarato di interesse storico/artistico con notifica del 14/01/1927 e successiva notifica di ampliamento del 03/04/1984, relativamente al Foglio 212 p.lla 1073 e Foglio 212 p.lla 1063, come da documentazione allegata.

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 alla zona sottoposta a vincolo della Soprintendenza.

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 del parco e dei fabbricati, che



Città di Lecce

Settore Lavori Pubblici, Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva e Edilizia Cimiteriale

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, finalizzate alla valorizzazione degli stessi e compatibili con le norme vigenti per l'utilizzo degli immobili.

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.
- 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 del "Parco di Belloluogo" 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:

- da lunedì a domenica dalle ore 9.00 alle ore 20.00 dal mese di novembre al mese di marzo;
- da lunedì a domenica dalle ore 9.00 alle ore 23.00 dal mese di aprile al mese di ottobre;

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 parco.

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 manutenzione che riguardano i fabbricati in cui si svolgono le attività.

Restano in capo al Comune di Lecce le spese di manutenzione del verde e quella per le utenze ad essa collegate.

Il Comune di Lecce si farà inoltre carico delle spese relative alla gestione e manutenzione della Pubblica Illuminazione.

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 dichiarato di interesse storico/artistico con notifica del 14/01/1927 e successiva notifica di ampliamento del 03/04/1984.



Città di Lecce

Settore Lavori Pubblici, Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva e Edilizia Cimiteriale

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.

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.

5) SOPRALLUOGO

I soggetti interessati dovranno richiedere di effettuare un sopralluogo finalizzato a verificare lo stato dei luoghi. La richiesta dovrà essere inoltrata all'indirizzo e-mail: giovanni.puce@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.

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

Le manifestazioni d'interesse, redatte utilizzando esclusivamente il modello reso disponibile (Allegato "A - Istanza/Dichiarazione"), pena l'esclusione, e sottoscritte dal Legale Rappresentante dovranno pervenire, IN BUSTA CHIUSA, al seguente indirizzo: Comune di Lecce – Settore Lavori Pubblici – via Rubichi, 16 – 73100 LECCE, entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 30 aprile 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 "PARCO DI BELLOLUOGO" 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;



Città di Lecce

Settore Lavori Pubblici, Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva e Edilizia Cimiteriale

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.

7) ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

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

- funzionalità complessiva della proposta in relazione agli obiettivi prioritari di qualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare;
- proposta di utilizzo dei fabbricati del Parco;
- 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 del "Parco di Belloluogo".

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.

8) 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.



Città di Lecce

Settore Lavori Pubblici, Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva e Edilizia Cimiteriale

9) 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, 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 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;
- 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 delle aree a verde e della pubblica illuminazione;
- 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, provvedendo, a propria cura e spese, all'installazione dell'impianto di videosorveglianza all'interno del parco;
- 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 l'Ing. Giovanni Puce, Dirigente del Settore Lavori Pubblici della Stazione Appaltante.

Richieste di chiarimento potranno essere inviate all'indirizzo e-mail: giovanni.puce@comune.lecce.it



Città di Lecce

Settore Lavori Pubblici, Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva e Edilizia Cimiteriale

10) 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.

11) 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.

Il Dirigente
Ing. Giovanni PUCE