



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

SERVIZIO GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE

Prot. n. 49823 del 27/07/2018

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

CANDIDATURA DI SOGGETTI INTERESSATI ALLA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' PROVINCIALE UBICATO IN VIA ALBERERIA N.3 A BOLZANO VICENTINO FRAZ. LISIERA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BOLZANO V.NO AL FOGLIO 21, PARTICELLA N.103 E AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 21 MAPP. N.25.

Questa Amministrazione Provinciale, in esecuzione della delibera consiliare n. 05 del 29/03/2018 ricerca soggetti interessati a stipulare un contratto di comodato con **decorrenza 20/11/2019 (All. A)** relativo al complesso immobiliare ubicato in via Albereria n.3 a Bolzano V.no e alla contestuale valorizzazione del complesso stesso tramite l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamento di volumetria.

1. Oggetto del bando

1. Assegnazione in comodato del complesso immobiliare ubicato in via Albereria n.3 a Bolzano V.no con previsione della valorizzazione dello stesso mediante interventi manutentivi e ampliativi dell'immobile da eseguirsi a cura dell'offerente. Il proponente dovrà allegare alla domanda di partecipazione una ipotesi progettuale con il dettaglio degli interventi che intende eseguire sulla base dell'elencazione sommaria proposta in allegato **(All. C)**, non configurando tale vantaggio quale corrispettivo per la parte proprietaria. Per qualsiasi ulteriore informazione e il sopralluogo per la visione del bene oggetto, ci si deve rivolgere all'U.C. PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEMANIO, sito presso la Provincia di Vicenza, con sede in Contrà SS. Apostoli n. 18, Vicenza, tel. 0444 908654 Dott. Vittorio Bianchin.

2. Caratteristiche dell'immobile

1. L'immobile oggetto di comodato è composto dai locali e dalle pertinenze catastalmente identificate al catasto fabbricati del comune di Bolzano V.no al foglio 21, particella n.103 e al catasto terreni al foglio 21 mapp. n. 25 e come meglio rappresentati nelle planimetrie allegate al presente bando **(All. B)**. Tenuto conto della dimensione e della struttura dei locali (fabbricato su tre piani, ad uso collettivo, di circa 1.700,00 mq inizialmente utilizzato come asilo parrocchiale), si rende noto che la struttura necessita di continui interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per consentirne l'utilizzo e pertanto si invitano i proponenti assegnatari a prenderne visione prima di partecipare al presente bando. L'attuale fabbricato è costituito da un unico corpo principale costituito da muri perimetrali di

cm. 30 e da divisori interni in tramezze di laterizio di spessore variabile. I serramenti sono parzialmente in PVC con vetro camera.

La destinazione urbanistica della zona in cui insiste il fabbricato è classificata dal Comune di Bolzano Vicentino come zona destinata alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune tendenzialmente da parte di soggetti pubblici.

L'immobile alla data di pubblicazione del presente bando risulta occupato da ONLUS con diritto di usufrutto in scadenza il 19/11/2019.

3. Caratteristiche del comodato d'uso

1. L'immobile verrà dato in comodato d'uso a titolo gratuito con contratto **decorrente dal 20/11/2019** al soggetto risultato assegnatario in esito al presente bando.

2. Il fabbricato potrà essere utilizzato solo per lo svolgimento delle attività sociali di interesse della Provincia secondo l'attuale destinazione del complesso immobiliare.

3. La Provincia di Vicenza si riserva di verificare in qualsiasi momento il pieno rispetto delle clausole previste attraverso l'esercizio del diritto di accesso all'immobile mediante propri incaricati all'uopo autorizzati e previo avviso al comodatario. In particolare allo scadere dei primi 5 anni di durata contrattuale si provvederà alla verifica dello stato di attuazione del progetto presentato. Si riserva, altresì, il diritto di accesso ai locali per eseguire lavori che discrezionalmente ritenga necessari e per tutto il tempo necessario alla loro durata senza che questo comporti in capo alla parte proprietaria alcun obbligo nei confronti dell'occupante anche ove ciò comporti la limitazione o temporanea sospensione del godimento dell'immobile.

4. Alla consegna dell'immobile sarà redatto apposito verbale sottoscritto da entrambe le parti. Dal verbale di consegna dovrà risultare, in modo fedele e veritiero lo stato di conservazione dei locali nonché una dichiarazione in cui risulta che il comodatario ha preso visione dei locali, degli impianti ivi presenti e delle loro condizioni.

4. Diritti e doveri del comodatario

1. E' onere del comodatario aggiudicatario sottoscrivere il contratto di comodato allegato e decorrente dal 20/11/2019 **(All. A)** entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

2. Saranno a carico del comodatario, le spese necessarie al fine di mantenere l'immobile agibile e gli impianti in efficienza secondo le disposizioni di legge.

3. Il comodatario è costituito custode del bene ed esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di terzi. Resta stabilito che il comodatario provvederà alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene con la diligenza del buon padre di famiglia, a proprie spese e senza diritto di rivalsa. I danni eventualmente arrecati saranno verbalizzati in contraddittorio all'atto della riconsegna o recupero dell'immobile, anche mediante comparazione con il verbale di consegna.

4. Il comodatario non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei locali in oggetto in alcun modo e con qualunque forma neppure in parte, né esercitare attività commerciali, salvo espressa autorizzazione da parte della Provincia di Vicenza che valuterà di volta in volta la compatibilità dell'uso alle finalità generali su richiamate.

5. Il comodatario dovrà eseguire o far eseguire nell'immobile solo gli interventi prospettati in sede di offerta e accettati dalla Provincia di Vicenza.

6. Qualora il comodatario abbia eseguito lavori di miglioria o innovazione non autorizzati, questi rimarranno di diritto acquisite alla Provincia di Vicenza, senza che il questo possa asportarle o pretendere corrispettivi per l'opera eseguita. Resta salvo il diritto della proprietà di chiedere al comodatario di rimettere in pristino l'immobile a sue spese. In caso di inadempimento o rifiuto del comodatario vi provvederà direttamente il comodante, addebitando la spesa a quest'ultimo.

7. Sono, a carico del comodatario le spese per le utenze d'uso di acqua, gas, energia elettrica e telefono nonché la tariffa di igiene ambientale. A tal fine il comodatario provvederà a stipulare direttamente con le aziende erogatrici dei servizi i singoli contratti di fornitura ed a sottoscrivere le volturazioni che si rendessero necessarie.

8. Il comodatario deve conservare con cura, con divieto di darne copia o originale ad estranei, le chiavi relative all'edificio avute in consegna.

9. Il comodatario deve segnalare a chi di competenza con tempestività l'insorgere di guasti ed eventuali danni arrecati all'edificio e alle cose ivi esistenti, il cattivo funzionamento degli impianti suddetti e degli infissi, il deterioramento di parti interne ed esterne dell'immobile provvedendo poi al relativo ripristino. Dovrà anche segnalare alle Forze dell'Ordine l'insorgere di movimenti o rumori sospetti.

10. Una volta terminati i lavori di ampliamento sono a carico del comodatario le opere per mantenere il complesso conforme alla normativa vigente.

11. Il comodatario rimborserà alla Provincia di Vicenza l'IMU se dovuta.

5. Durata del contratto – revoca e rinuncia

1. La durata del contratto di comodato, che avrà **decorrenza dal 20/11/2019**, verrà stabilita solo a posteriori sulla base dell'impegno finanziario assunto (indicativamente con un parametro di riferimento pari a circa € 1,00/mq al mese sulla superficie oggi esistente). Tale valore minimo di riferimento tiene conto del valore di promozione e aggregazione sociale delle attività ammissibili all'interno del complesso immobiliare secondo il vincolo di destinazione. Nel computo del valore del progetto si terrà conto anche dei lavori effettuati sull'immobile a partire dalla data di pubblicazione del presente bando.

2. Alla scadenza del termine espressamente convenuto nel contratto il comodatario è obbligato a restituire l'immobile occupato lasciandolo libero da persone e cose e in buono stato di manutenzione.

3. La Provincia di Vicenza può concedere, su richiesta del comodatario fatta pervenire almeno tre mesi prima della scadenza del termine del comodato il diritto a godere dell'immobile anche oltre tale data per un periodo non superiore a mesi 3 (tre).

4. Il comodante può revocare il diritto ad occupare l'immobile, con preavviso di 3 (tre) mesi, per giusta causa. Sono considerati fra l'altro casi di giusta causa i seguenti motivi:

- a) il comodatario impieghi l'immobile per fini non conformi alle attività descritte al punto 3 comma 2;
- b) il comodatario non osservi con carattere di continuità le condizioni per la gestione, l'uso e la manutenzione dei locali;
- c) il comodatario non si serva dell'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia o se ne serva, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente convenuto cioè allo svolgimento di attività finalizzate alla riabilitazione di persone portatrici di disabilità intellettiva o relazionale;
- d) il comodatario apporti modificazioni non autorizzate ai locali, nonché agli impianti;

- e) il comodatario non ottemperi nel godimento dei locali e relative pertinenze alle prescrizioni impartite e in particolare ai lavori di manutenzione/ampliamento prospettati;
- f) il comodatario conceda a terzi senza permesso l'uso anche parziale dell'area assegnata o vi svolga attività commerciale non autorizzata;
- g) il comodato è stato ottenuto sulla base di dichiarazioni mendaci o su documenti risultati falsi;
- h) il comodatario non utilizzi i locali assegnati;
- i) il comodatario sia debitore moroso nei confronti della Provincia di Vicenza.

5. La revoca dovrà essere comunicata al destinatario mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o tramite PEC. La stessa conterrà il termine a partire dal quale il comodato si intende revocato.

6. Nel caso in cui l'immobile non sia rilasciato entro i termini di cui sopra si procederà con l'esecuzione forzata ed il risarcimento danni, e il comodatario sarà obbligato a pagare a titolo di penale per ciascun giorno di indebita occupazione un importo pari a € 30,00 (euro trenta/00).

7. Anche al di là dei casi previsti dai punti precedenti (recesso per giusta causa), il comodatario potrà recedere dal contratto dando un preavviso alla controparte di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data del ricevimento della lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC. In caso di interruzione anticipata ad iniziativa della Provincia di Vicenza, che non potrà essere data prima del compimento della metà della durata contrattuale, questa potrà avvenire solo in caso di individuazione di altro immobile simile da utilizzare da parte del comodatario per le medesime finalità.

6. Domanda di partecipazione

1. La domanda di partecipazione è irrevocabile ed incondizionata. Dovrà essere redatta secondo il modello allegato e fatta pervenire al Protocollo Generale della Provincia di Vicenza – Contrà Gazzolle, 1 - 36100 VICENZA entro e non oltre le ore **12,00 del giorno 20 agosto 2018**. Saranno ritenute valide le offerte inviate anche a mezzo servizio postale purché pervenute entro il termine suddetto, oppure tramite PEC al protocollo generale dell'Ente.

2. Potranno partecipare alla selezione enti senza scopo di lucro quali associazioni (riconosciute o non riconosciute), organizzazioni *ONLUS*, fondazioni, operanti nel sociale con finalità di riabilitazione di persone portatrici di disabilità.

3. La domanda, da compilarsi secondo il modello allegato al presente bando (**All. E**), deve contenere i seguenti dati, anche attraverso la presentazione di autocertificazione:

- a) cognome, nome, dati anagrafici e residenza del soggetto titolare della rappresentanza;
- b) composizione del Direttivo in essere;
- c) categoria di appartenenza o iscrizione in albi o registri;
- d) dichiarazione relativa all'attuale sede associativa;
- e) altre dichiarazioni utili alla valutazione dell'interesse;
- f) l'impegno a sottoscrivere polizza assicurativa per la copertura responsabilità civile terzi sia per l'immobile che per le aree esterne sia per le persone.

Si dovrà inoltre allegare:

- a) modello di valutazione dell'offerta di cui al punto 7. Procedure di assegnazione sub 3 - lettere da a) a c) **(All. D)**;
- b) l'ipotesi progettuale come da elencazione sommaria degli interventi **(All. C)**;
- c) documento di identità del sottoscrittore;
- d) documento di presa visione dell'immobile;
- e) Statuto dell'Ente.

4. E' obbligatoria la presa visione dei locali, degli impianti ivi presenti e delle loro condizioni mediante appuntamento da parte di un rappresentante del soggetto offerente o suo delegato appositamente munito di delega. Il documento di presa visione dovrà essere allegato alla domanda.

7. Procedure di assegnazione.

1. Le domande pervenute nei termini e con le modalità previste dal presente bando saranno valutate da apposita Commissione che stilerà una graduatoria di candidati secondo l'attribuzione dei punteggi come più sotto riportati fino ad un massimo di 20 punti totali.

2. L'immobile sarà dato in comodato al candidato manifestante interesse che ha raggiunto il più alto punteggio nella graduatoria. A parità di punteggio si inviteranno i candidati a riformulare o integrare la domanda. Nel caso di ulteriore parità verrà effettuato sorteggio. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di unica offerta qualora questa totalizzi almeno 10 punti su 20.

3. Ai candidati manifestanti interesse che risulteranno in possesso dei requisiti sopra citati saranno assegnati, ai fini della determinazione della graduatoria, i seguenti punteggi:

- a) entità finanziaria di investimento sull'intero immobile – fino ad un massimo di 10 punti (1 punto ogni centomila euro di investimenti offerti);
- b) relazione sugli interventi di ristrutturazione e ampliativi dell'immobile da eseguire con la descrizione dettagliata e preventivo di spesa, fino ad un massimo di 6 punti;
- c) tempistiche di realizzazione dei lavori – fino ad un massimo di 4 punti;

Vicenza,

Il Dirigente del Settore Economico Finanziario
Dott.ssa Caterina Bazzan

Allegati:

- All. A: *Bozza di contratto;*
- All. B: *Planimetrie;*
- All. C: *Elencazione sommaria degli interventi (ipotesi progettuale);*
- All. D: *Valutazione dell'offerta;*
- All. E: *Domanda di partecipazione.*