COMUNE DI ROVIGO
www.comune.rovigo.it

SETTORE LL.PP. – SUOLO - FABBRICATI – PATRIMONIO –ESPROPRI
AMBIENTE ECOLOGIA, TRASPORTI MOBILITA'

*Protocollo n.*_____ *del* _____

Rovigo, 26.04.2023

AVVISO PUBBLICO

PER ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI FINI DELLA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE DI PIAZZA ANNONARIA IDENTIFICATO COME BOX N. 10

SCADENZA: __/__/____

***

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 05.04.2023, immediatamente esecutiva, e della Determinazione dirigenziale n. …….. del ……... di approvazione del presente Avviso, ai sensi degli artt. 38 e 40 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, si rende noto l'Amministrazione Comunale di Rovigo intende procedere all'acquisizione di manifestazioni di interesse al fine di individuare soggetti interessati, tramite successiva procedura, all'affidamento della concessione del Box n. 10 di Piazza Annonaria destinato alla somministrazione di alimenti e bevande. Il presente avviso non è in alcun modo vincolante per l'Ente ed è finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati; con il presente avviso pertanto non è indetta alcuna procedura di gara. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione della successiva procedura negoziale per l'assegnazione della concessione in oggetto.

1) Amministrazione procedente.

Comune di Rovigo – Settore LL.PP. - Sezione Patrimonio – Piazza Vittorio Emanuele II 1 – 35100 Rovigo
Tel: 0425 206113
Indirizzo internet: www.comune.rovigo.it
P.E.C. : comunerovigo@legalmail.it
Responsabile del procedimento: Ing. Federico Modonesi, mail: patrimonio@comune.rovigo.it

2) Soggetti ammessi a partecipare e requisiti di partecipazione.

Possono presentare istanza tutte le persone fisiche o giuridiche che:
- siano in possesso della capacità civile di obbligarsi e di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione (art. 32-ter c.p.);
- non abbiano liti pendenti e non si trovino in situazioni di morosità, a qualsiasi titolo, con il Comune di Rovigo;
- siano in possesso dei requisiti di ordine morale previsti dall'art. 71 del D.lgs. 26 marzo 2010 n. 59 e s.m.i.

In caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti morali devono essere posseduti dal

rispettivo legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'art. 85, comma 2, del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.;
- siano in possesso dei requisiti professionali per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla L. R. 21 settembre 2007 n. 29 come modificata dalla L.R. 7 novembre 2013 n. 27. Tutti i requisiti di ammissione dovranno essere mantenuti dal concessionario per tutta la durata della concessione, pena la risoluzione del contratto per grave inadempimento. Non sono ammessi a partecipare alla procedura gli operatori economici associati fra di loro ancorché temporaneamente (ATI, RTI ecc).

3) Descrizione dell'immobile oggetto della concessione.

Il box n. 10 di Piazza Annonaria, oggetto del presente avviso, è un'immobile costruito su due piani collocato in Piazza Annonaria nel Comune di Rovigo, con ingresso principale affacciato sulla vicina Piazza Merlin. Il bene è catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, sez.. RO, al Fg.19, part.1138, sub 31. La dimensione è di mq. 118. Nel box n. 10 potrà essere svolta ad opera dell'assegnatario esclusivamente **l'attività di somministrazione di alimenti e bevande** di cui alla L. R. 21 settembre 2007 n. 29 come modificata dalla L.R. 7 novembre 2013 n. 27. L'immobile oggetto di concessione è classificato come appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente, pertanto, il rapporto tra le parti sarà regolato dalla disciplina pubblicistica.
Il box n. 10, come da relazione del Settore LL.PP – Fabbricati assunta al Prot. 5261/2023 del 24.01.2023, allegata alla D.G.C. n. 116 del 05.04.2023 quale parte integrante e sostanziale, necessita di importanti interventi interni ed esterni per la relativa riqualificazione, il cui costo al netto di interventi su beni mobili, iva di legge e spese tecniche è stato stimato in **€ 80.000,00 (= € ottantamila/00). Detta somma potrebbe subire un incremento a causa di interventi strutturali da effettuarsi a cura e spese del concessionario, a seguito di indagini e rilievi coerenti con il tipo di attività prevista.**
Il recupero di Piazza Annonaria rientra tra gli interventi di cui al progetto "*Italia City Branding 2020 – Rovigo Open City*" (cfr. D.G.C. nn. 283 del 24.11.2020, 70 del 30.3.2021 e 144 del 22/04/2022), iniziativa che renderà detto luogo un "*open community space*" ovvero uno spazio polifunzionale in cui rientrano attività innovative (co-working e co-eating), attività imprenditoriali, coniugando l'attività di vendita di prodotti locali con la ristorazione, e attività culturali quali Open Theatre e Open Cinema.

Piazza Annonaria, compreso l'ex Forno comunale, a seguito del Decreto direttoriale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del 24.06.2013, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.lgs 42/2004 e rimangono, quindi, sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto legislativo.

Dal punto di vista urbanistico Piazza Annonaria e l'ex Forno comunale ricadono all'interno del "*contesto di massima tutela*" (rif. Art. E25.2 delle N.T. del P.A.T.) individuato dalla Carta del Centro Storico del P.A.T. di Rovigo; lo stesso elaborato prevede che i fabbricati in oggetto siano classificati come "*edifici e complessi di valore monumentale testimoniale*", disciplinati dall'art. E28 delle N.T. del P.A.T..

4) Durata della concessione.

La concessione avrà la durata di **anni 9 (= nove)** dalla data della sottoscrizione, rinnovabili una sola volta e su richiesta del concessionario da avanzarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, previa verifica relativa al mantenimento dei requisiti per il conseguimento della concessione stessa.

In caso di mancato rinnovo, alla scadenza del contratto, la ditta assegnataria dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi a proprie spese e senza onere alcuno, di qualsiasi natura, a carico dell'Amministrazione Comunale, salvo che quest'ultima non ritenga maggiormente conveniente il mantenimento delle condizioni presenti in quel momento.

5) Oneri e divieti a carico del concessionario.

Gli oneri a carico del concessionario sono i seguenti:

a) verifiche prodromiche alla progettazione, ivi comprese quelle strutturali;

b) progettazione di fattibilità tecnica economica, definitiva ed esecutiva di riqualificazione ed adeguamento normativo dell'intero edificio assegnato in concessione, il quale dovrà risultare idoneo per svolgere attività di bar e/o ristorante;

c) direzione e contabilità dei lavori e coordinamento della sicurezza;

d) esecuzione dei lavori, previsti nel progetto esecutivo, in modo tale da garantire l'apertura ed utilizzo dello stabile entro il 31.12.2024 (termine essenziale e perentorio);

e) gestione funzionale ed economica dell'attività, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione, nonché gli eventuali adeguamenti normativi che si rendessero necessari durante la gestione;

f) consegnare all'Amministrazione concedente, al termine della concessione, l'edificio con tutte le opere realizzate, con i relativi impianti ed accessori, che passeranno gratuitamente e senza alcun onere aggiuntivo nella piena ed esclusiva proprietà del Comune ai sensi dell'art. 934 e dell'art. 936 del Codice Civile;

g) utilizzare i locali provvedendo a dotarli di tutte le attrezzature ed arredi necessari senza nulla chiedere o pretendere dal Comune;

h) provvedere a volturare a nome proprio tutte le utenze (acqua, luce, gas, rifiuti), incaricandosi del loro integrale pagamento senza onere alcuno per il Comune;

i) richiedere tutte le necessarie autorizzazioni sia per la riqualificazione sia per lo svolgimento dell'attività;

j) garantire l'importo dei lavori tramite polizza assicurativa o fideiussoria dell'investimento proposto che potrà essere svincolata solo al termine dei lavori e a collaudo ultimato, effettuato da tecnico abilitato designato dal comune di Rovigo, con spese a carico del concessionario;

k) impegno a non ostacolare i lavori previsti per l'attuazione del progetto "*Italia City Branding 2020 – Rovigo Open City*", rinunziando ad ogni pretesa nei confronti del Comune di Rovigo in merito alle possibili limitazioni alla propria attività d'impresa derivanti dal predetto intervento;

l) divieto, a pena di nullità dell'atto, di cedere o sub-concedere a terzi a qualsiasi titolo i diritti o parte di essi derivanti dall'atto di concessione (in caso di cessione d'azienda, dovrà essere data preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di valutare, ai fini della cessione del contratto di concessione in uso del box sede dell'azienda, la sussistenza in capo al cessionario dei requisiti richiesti dall'Amministrazione medesima);

m) pagamento del canone annuo di concessione per **€ 9.912,00** (importo a base di gara) soggetto a rivalutazione Istat annuale, da versarsi in due rate semestrali anticipate, oltre ad IVA di legge se ed in quanto dovuta;

n) pagamento di tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di concessione, ivi comprese l'imposta di bollo e la registrazione;

o) a parziale ristoro delle spese effettivamente sostenute e documentate per i lavori che dovrà eseguire all'interno dell'immobile, all'aggiudicatario sarà riconosciuta l'esenzione dal canone di concessione mensile, per il periodo di tempo necessario al raggiungimento della cifra corrispondente, fino ad un massimo di € 98.150,40 (= euro novantottomilacentocinquanta/40), importo derivante dalla somma dei seguenti valori: € 80.000,00 (costi riqualificazione) + € 8.000,00 (IVA 10%) + € 10.150,40 (spese tecniche comprensive di oneri di legge – CP e IVA 22%). Con riferimento all'IVA 10%, pari ad euro 8.000,00 come anzidetto, l'aggiudicatario potrà beneficiare dell'esenzione dal canone comprensiva anche di detto importo, unicamente nel caso in cui tale spesa abbia costituito per lo stesso un costo non detraibile ai sensi di legge;

p) con riferimento alla necessità di svolgere indagini e rilievi strutturali coerenti con il tipo di attività prevista come affermato in premessa, la somma totale di cui alla lettera o) potrà subire un incremento sino al 10% nel caso in cui l'aggiudicatario debba provvedere a tali interventi. In tale

caso, pertanto, **a parziale ristoro delle spese effettivamente sostenute e documentate per i lavori di cui al presente punto all'aggiudicatario sarà riconosciuta l'esenzione dal canone di concessione mensile, per il periodo di tempo necessario al raggiungimento della cifra corrispondente, fino ad un massimo di € 107.965,44 (= euro centosettemilanovecentosessantacinque/44), importo derivante dall'incremento del 10% della cifra summenzionata di € 98.150,40.** Qualora l'Iva di legge per gli interventi strutturali di cui al presente punto non costituisca un costo per il Concessionario, quest'ultimo non potrà computarla ai fini di codesta ulteriore esenzione;

q) obbligo, senza eccezione o riserva alcuna, di conservare in perfetto stato di efficienza, pulizia e decoro, per tutta la durata della concessione, l'immobile e gli spazi antistanti (fronte P.zza Merlin) e laterali (spazio interno a P.zza Annonaria) provvedendovi a propria cura e spese; per la manutenzione degli impianti tecnologici si dovrà seguire quanto previsto dagli artt. 10 e 11 del vigente Regolamento per la gestione del complesso immobiliare della "Piazza Annonaria";

r) la concessione in oggetto non riguarda lo spazio antistante il box n. 10 fronte Piazza Merlin né gli spazi laterali al box n. 10 interni a Piazza Annonaria, di cui all'art. 3 del vigente Regolamento per la gestione del predetto complesso immobiliare, che sono spazi pubblici per il cui utilizzo occorre presentare domanda di occupazione suolo pubblico al competente ufficio del Comune, come previsto dall'art. 5 del medesimo regolamento;

s) il Concessionario è autorizzato altresì alla presentazione dei titoli edilizi e/o all'avvio delle procedure necessarie per l'apertura di una via di passaggio tra il box 10 e il locale attiguo catastalmente censito al F. 19, part. 1138, sub. 32, con superficie mq. 42, attualmente necessitante di rilevanti interventi edili ed impiantistici, senza oneri o costi a carico del Comune (cfr. planimetria allegata, spazio segnato in giallo). In tal caso la concessione potrà essere integrata con l'autorizzazione all'utilizzo di detto locale per le medesime finalità e per la durata della concessione principale a titolo gratuito, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Concessionario;

t) costituzione di un deposito cauzionale bancario pari ad un'annualità del canone concessorio;

u) attivazione di una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore ad € 2.000.000,00 (= euro duemilioni/00);

v) attivazione polizza per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili di proprietà dell'Ente, con massimale non inferiore ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00);

w) arredi e attrezzature dei locali (il locale viene consegnato con gli arredi e gli altri mobili esistenti all'epoca del presente Avviso, con facoltà per il Concessionario di loro utilizzo o, in caso di cattivo stato conservativo, di distruzione previa comunicazione all'Ente);

x) pratiche necessarie per espletare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

y) divieto di installazione ed attivazione di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui all'art. 110 del TULPS (gioco d'azzardo).

6) Modalità di presentazione della manifestazione di interesse.

I soggetti interessati dovranno far pervenire la domanda di partecipazione, secondo l'allegato modulo, firmata dal legale rappresentante in caso di Ditta, in busta chiusa, al **Comune di Rovigo – Sezione Patrimonio – Piazza Vittorio Emanuele II, n. 1 – 45100 Rovigo** entro le ore 24:00 del giorno __/__/____ Sulla busta andrà riportata, oltre all'indicazione completa del mittente, la seguente dicitura: **AVVISO PUBBLICO PER ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI FINI DELLA CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE DI PIAZZA ANNONARIA IDENTIFICATO COME BOX N. 10** Le domande potranno essere inviate, altresì, mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo: comunerovigo@legalmail.it, riportando nell'oggetto la suddetta dicitura. La presentazione della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione se per qualsiasi motivo l'istanza non pervenga entro il termine di scadenza. Il termine della candidatura è perentorio e farà fede la data di arrivo ed il

numero di protocollo assegnato dall'ufficio preposto. Alla citata dichiarazione di interesse dovrà essere allegata fotocopia di un documento di riconoscimento, in corso di validità, del sottoscrittore.

7) Procedura per l'affidamento.

Le modalità di svolgimento delle procedure e di presentazione delle offerte saranno riportate nelle lettere di invito che saranno inviate ai soggetti che avranno manifestato interesse.
La manifestazione di interesse costituisce accettazione di quanto riportato nel presente invito.
Per l'assegnazione del box n. 10 si seguirà il criterio delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta pari al canone di 826,00 euro/mese, calcolato utilizzando come base il valore di 7 €/mq, ex art. 73, lett. c. , RD 23.05.1924, n. 827.

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Rovigo (www.comune.rovigo.it) nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti" e sulla home page. Per eventuale visione dei luoghi si prega di prendere appuntamento al numero telefonico : 0425 206113 nei giorni di Lu-Gio-Ve dalle h. 10.00 alle ore 13.00.

In all: planimetria; mod. "Dichiarazione di interesse alla concessione Box n. 10 di Piazza Annonaria".

Il Dirigente
Ing. Marzia Rizzi
(firmato digitalmente)

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi dell'art.13 del Regolamento europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente avviso.
Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Rovigo, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuto a fornire agli interessati informazioni in merito all'utilizzo dei loro dati personali.

Responsabili del trattamento
L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente ha la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Soggetti autorizzati al trattamento
I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei suoi dati personali.

Finalità e base giuridica del trattamento
Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Rovigo per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita del consenso.
I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: **gestione della presente procedura di gara e stipulazione del relativo contratto e sua esecuzione**.

Destinatari dei dati personali

I dati personali potranno essere oggetto esclusivamente delle comunicazioni obbligatorie previste per il corretto espletamento della procedura di gara o di comunicazioni e pubblicazioni obbligatoriamente previste dalle norme in materia o normativa in materia di trasparenza anche per quanto riguarda le pubblicazioni sul sito Internet del Comune di Rovigo.
I dati personali potranno essere oggetto inoltre di comunicazione agli altri soggetti intervenuti nel procedimento di gara al fine di consentire l'esercizio del diritto di accesso nei limiti e termini previsti dalla legge.
I dati personali, qualora richiesti, potranno inoltre essere comunicati alle Autorità giudiziarie, agli organi della giustizia amministrativo-contabile o ad altre Autorità di controllo previste dalla legge.

Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE
I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

Periodo di conservazione
I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessato, anche con riferimento ai dati che gli interessati forniscono di propria iniziativa. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

Diritti dell'interessato
L'interessato ha diritto:
• di accesso ai propri dati personali;
• di ottenere la rettifica, la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda;
• di opporsi al trattamento;
• di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Conferimento dei dati
Il conferimento dei dati è obbligatorio per le finalità sopra indicate.

SEZIONE PATRIMONIO
PIAZZA VITTORIO EMANUELE II,1 45100 ROVIGO
Tel. 0425 206263-113-207-335-231 fax 0425 206255
e-mail : patrimonio@comune.rovigo.it