

COMUNE DI PISTOIA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, VERDE E PROMOZIONE SPORTIVA

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UN EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN CORSO GRAMSCI N. 150 AI SENSI DEGLI ARTICOLI 11 E 16 DEL VIGENTE "REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE".
AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

Premesso che:

il Comune di Pistoia è proprietario di un immobile sito in Corso Gramsci nc. 150 meglio identificato catastalmente al NCEU comunale Fg. 204 part. 325 e che tale edificio avente una superficie lorda complessiva di circa 105 mq risulta ad oggi inutilizzato in quanto versa in un degrado generalizzato, sia di tipo strutturale che impiantistico e come tale da assoggettare ad importare interventi manutentivi;

l'edificio di cui trattasi è un bene indisponibile del patrimonio e come tale rientra nei dispositivi di cui al Titolo II del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare (Regolamento) che stabilisce le procedure di assegnazione in uso a terzi attraverso l'istituto della concessione amministrativa;

in base a quanto previsto dall'articolo 16 del Regolamento gli edifici che versano in condizioni manutentive tali da essere assoggettati e consistenti interventi di ripristino, restauro o ristrutturazione possono essere affidati ad un concessionario per un termine temporale superiore a 6 anni e non eccedente 30 anni il quale, sostituendosi all'amministrazione concedente, dovrà assumere l'impegno ad eseguire tali lavori;

tale tipologia di assegnazione contempla che il concessionario debba essere individuato attraverso una procedura pubblica e presentando uno specifico business plan con il quale dia atto del progetto edilizio di recupero e degli obiettivi di riutilizzo dell'immobile, stabilendo altresì che per la durata di concessioni superiori ai 20 anni, l'inserimento della medesima concessione all'interno degli strumenti di programmazione dell'Ente;

il Dirigente del Servizio lavori pubblici, patrimonio, verde e promozione sportiva

in esecuzione di quanto previsto dall'organo esecutivo con propria deliberazione di Giunta Comunale n. 73 del 30/03/2022 avente per oggetto "CONCESSIONE DI UN EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA GRAMSCI N. 150 AI SENSI DEGLI ARTICOLI 11 E 16 DEL VIGENTE "REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE" - DISPOSIZIONI", dichiarata immediatamente eseguibile;

Richiamata la determina dirigenziale n. 1078 del 8/06/2022 di approvazione dei relativi atti

RENDE NOTO

che il Comune di Pistoia intende assegnare in concessione un edificio sito in Corso Gramsci nc. 150 meglio identificato catastalmente al NCEU comunale Fg. 204 part. 325 e che tale edificio avente una superficie lorda complessiva di circa 105 mq .

1. Descrizione dell'edificio

1.1 L'immobile oggetto del presente avviso, come di seguito meglio descritto, consiste in una unica unità immobiliare interamente articolata in un singolo edificio ad un piano sito in Corso Gramsci 150, Pistoia.

1.2 L'unità immobiliare di cui trattasi affaccia con un ingresso su Corso Gramsci ed un passaggio sul

giardino pubblico restrostante (Giardino Paolo Novelli), come meglio indicato nella planimetria in formato “.pdf” allegata al presente avviso. L'u.i. di cui trattasi ha una superficie lorda di circa 105 mq, assente di resede esterno esclusivo.

1.3 L'edificio di cui trattasi versa in un degrado generalizzato, sia di tipo strutturale che impiantistico e come tale da assoggettare ad importare interventi manutentivi di cui si elencano a titolo indicativo e non esaustivo;

- 1) sostituzione degli infissi esterni (porte, finestre, portefinestre);
- 2) consolidamento degli intonaci esterni;
- 3) verniciatura delle facciate;
- 4) demolizione e ricostruzione del tetto di copertura;
- 5) rinnovamento dei pavimenti interni;
- 6) sostituzione degli infissi interni (porte);
- 7) consolidamento degli intonaci interni;
- 8) verniciatura delle pareti verticali e dei soffitti;
- 9) rinnovamento generale delle finiture interne ed esterne (avvolgibili, tapparelle, scuri, pluviali, gronde, grate antintrusione)
- 10) demolizione del servizio igienico;
- 11) ricostruzione del servizio igienico ed aggiunta di un secondo servizio per genere;
- 12) adeguamento dell'impianto termico tramite suo totale rifacimento;
- 13) adeguamento dell'impianto elettrico tramite suo totale rifacimento;
- 14) adeguamento dell'impianto di adduzione idrica e di smaltimento dei reflui;
- 15) adeguamento generale dei sotto-servizi e degli impianti per le esigenze del concessionario;

L'elenco generale degli interventi dovrà essere prodotto in sede di Business Plan attraverso apposito computo metrico estimativo da redigersi facendo uso del prezzario regionale Toscana di riferimento per la provincia di Pistoia.

2. Destinazione d'uso dell'edificio

2.1 In virtù del vigente strumento urbanistico cioè il Piano Particolareggiato per il Centro Storico, il fabbricato è normato dall'articolo 17, “edificio specialistico civile” che tra l'altro stabilisce quali siano le destinazioni d'uso compatibili. Tra esse sono indicate, tra l'altro, quelle per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo pertanto: direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche.

In tal senso trova applicazione quanto statuito dal D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 117 (Codice del Terzo Settore), ed in particolare quanto riportato all'art. 71 (locali utilizzati), comma 1: “Le sedi degli enti del Terzo settore e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 e simili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica” e comma 2 “Lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile”.

Pertanto il presente bando stabilisce che la destinazione d'uso dell'edificio dovrà essere in linea con il sopra citato D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 117, quale sede di un ente del Terzo Settore che in sede di Business Plan dovrà attestare l'appartenenza dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento.

3. Il Business Plan

3.1 Il Business Plan deve assumere quale finalità quello di eseguire un intervento di riqualificazione

urbana che assicuri:

- 1) la ristrutturazione edilizia come indicato al punto 1 del presente avviso dell'edificio posto in Corso Gramsci 150 ed il suo riutilizzo per attività pubbliche o di pubblico interesse attraverso la presentazione di uno specifico progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo;
- 2) la riqualificazione e la manutenzione degli spazi aperti circostanti all'edificio che riguardano retrostante giardino "Paolo Novelli" ed l'adiacente tratto di via Borgo Stretto e la loro valorizzazione attraverso la presentazione di uno specifico progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo;
- 3) la fruizione del limitrofo Oratorio del Santissimo Crocifisso prevedendo orari certi di apertura ed assistenza alla visita attraverso la presentazione di uno specifico progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo culturale;

3.2 Il Business Plan per perseguire le finalità di cui al punto 3.1 deve essere corredato da una:

- 1) descrizione del servizio che intende attuare per raggiungere gli obiettivi elencati al punto 3.1
- 2) descrizione dei tempi per attuare gli obiettivi elencati al punto 3.1
- 3) descrizione dei costi per attuare gli obiettivi elencati al punto 3.1 in rapporto anche all'orizzonte temporale massimo previsto per i termini di concessione dall'art. 16 del Regolamento;

3.3 Il Business Plan per perseguire le finalità di cui al punto 3.1 deve tenere conto del valore di concessione dell'immobile definito in 4,62€/mq netto per mese, definito dal Dirigente del Servizio sulla base delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia dell'Entrat con riferimento alla zona territoriale di riferimento "B1 Centrale/CENTRO STORICO (INTERNO ALLE MURA URBANE)" calcolato sul 2° semestre dell'anno 2021.

4. Requisiti di partecipazione

4.1 Possono presentare domanda di partecipazione le associazioni appartenenti al terzo settore, secondo quanto stabilito dall'articolo 4 del D.Lgs. 117/2017, che perseguano gli obiettivi elencati al punto 3 del presente avviso, attraverso uno specifico Business Plan da presentare contestualmente alla domanda di partecipazione.

4.2 Non sono ammessi altri tipi di soggetti partecipanti.

4.3 I partecipanti non dovranno trovarsi nelle condizioni comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, secondo quanto espressamente dichiarato nel modulo per la presentazione della manifestazione di interesse a cui si rimanda.

5. Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

5.1. La domanda di partecipazione, che dovrà essere redatta utilizzando il modello predisposto e reperibile come di seguito indicato, da indirizzare a Comune di Pistoia – Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva, Via XXVII Aprile, 17, Pistoia – dovrà essere fatta pervenire mediante consegna a mano al Protocollo Generale del Comune di Pistoia – Piazza Duomo n. 1 entro e non oltre le **ORE 13,00 del giorno 15/07/2022** oppure tramite spedizione postale a mezzo raccomandata A/R. Nel caso di invio a mezzo servizio postale farà fede il timbro di arrivo dell'ufficio protocollo.

All'esterno del plico dovrà essere riportata l'esatta denominazione del mittente ed il relativo indirizzo e la seguente dicitura: " NON APRIRE Manifestazione di interesse per l'assegnazione in concessione di un edificio di proprietà comunale sito in Corso Gramsci n. 150 ai sensi degli articoli 11 e 16 del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare".

5.2 Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegato il business plan redatto sulla scorta degli obiettivi esplicitati dal presente bando. In assenza di Business Plan l'istanza non sarà valutata dalla Commissione di cui al punto 6.1.

5.3 Il modello di domanda, con la dichiarazione di avvenuta presa visione dell'informativa sul

trattamento dei dati, è reperibile sul sito www.comune.pistoia.it seguendo il percorso: sezione “Il Comune” - “Avvisi sul patrimonio immobiliare”.

5.4 L’invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell’Ente ove per disguidi postali o di altra natura il plico non pervenga entro il termine perentorio di scadenza all’indirizzo di destinazione.

I plichi pervenuti dopo il suddetto termine perentorio di scadenza non saranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

6. Modalità di valutazione delle manifestazioni di interesse.

6.1 La Commissione di cui all’articolo 9 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare provvederà ad esaminare i business plan pervenuti anche sotto il profilo della regolarità di presentazione e di accertamento e veridicità delle condizioni dichiarate.

6.2 La commissione prevista al punto 6.1 provvederà ad esaminare i Business Plan pervenuti a seguito della presente manifestazioni di interesse nel rispetto di quanto ivi enunciato e assegnerà appositi punteggi in ordine:

- 1) al progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo che i partecipanti al bando intendono attuare attraverso l’utilizzo dell’edificio da ristrutturare;
- 2) al progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo che i partecipanti al bando intendono attuare per la valorizzazione delle aree scoperte limitrofe all’edificio da ristrutturare;
- 3) al progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo culturale che i partecipanti al bando intendono attuare per la fruizione dell’Oratorio del SS. Crocifisso;
- 4) al progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo che i partecipanti al bando intendono attuare per il mantenimento e la riqualificazione degli spazi aperti limitrofi, giardino “Paolo Novelli” e tratto adiacente di via del Borgo;

6.3 Il punteggio da assegnare viene così impostato:

Obiettivo 1				
Utilizzo dell’edificio ristrutturato per un progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo				
1.01	Numero di eventi mensili programmati	$0 < x \leq 2$	punti	1
1.02	Numero di eventi mensili programmati	$2 < x \leq 4$	punti	3
1.03	Numero di eventi mensili programmati	$x > 4$	punti	6
1.04	Giorni di apertura alla settimana con orario superiore a 3h e pari o inferiore a 4h	$0 < x \leq 3$	Punti	1
1.05	Giorni di apertura alla settimana con orario superiore a 3h e pari o inferiore a 4h	$3 < x \leq 7$	Punti	2
1.06	Giorni di apertura alla settimana con orario superiore a 4h	$0 < x \leq 3$	Punti	2
1.07	Giorni di apertura alla settimana con orario superiore a 4h	$3 < x \leq 7$	Punti	4
1.08	Progetti didattici/ricreativi con le scuole per anno scolastico - eventi mese da ottobre a maggio- durante 8 mesi	$1 < x \leq 4$	Punti	2
1.09	Progetti didattici/ricreativi con le scuole per anno scolastico - eventi mese da ottobre a maggio- durante 8 mesi	$x > 4$	Punti	6
1.10	Progetti ricreativi estivi - settimane mese, mesi Giugno e Luglio	$1 < x \leq 2$	Punti	2
1.11	Progetti ricreativi estivi - settimane mese, mesi Giugno e Luglio	$2 < x \leq 4$	Punti	6

In assenza di indicazione il punteggio assegnato sarà zero (0).

Obiettivo 2

Valorizzazione delle aree scoperte limitrofe all'edificio da ristrutturare per un progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo

2.1	Realizzazione dell'illuminazione del tratto di Via Borgo Stretto e del lastricato che porta all'oratorio che attraversa il giardino "Paolo Novelli"		punti	12
-----	---	--	-------	----

In assenza di indicazione il punteggio assegnato sarà zero (0).

Obiettivo 3

Fruizione dell'Oratorio del SS. Crocifisso per un progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo culturale

3.1	Numero di visite mensili programmate nel fine settimana con apertura non inferiore a 4h da Aprile ad Ottobre	$0 < x \leq 2$	punti	1
3.2	Numero di visite mensili programmate nel fine settimana con apertura non inferiore a 4h da Aprile ad Ottobre	$2 < x \leq 4$	punti	2
3.3	Numero di visite mensili programmate nel fine settimana con apertura non inferiore a 4h da Aprile ad Ottobre	$4 < x \leq 8$	punti	6
3.4	Numero di visite mensili programmate nel fine settimana con apertura non inferiore a 2h da Novembre ad Marzo	$0 < x \leq 2$	punti	1
3.5	Numero di visite mensili programmate nel fine settimana con apertura non inferiore a 2h da Novembre ad Marzo	$2 < x \leq 4$	punti	2
3.6	Numero di visite mensili programmate nel fine settimana con apertura non inferiore a 4h da Novembre ad Marzo	$4 < x \leq 8$	punti	6

In assenza di indicazione il punteggio assegnato sarà zero (0).

Obiettivo 4

mantenimento e riqualificazione degli spazi aperti limitrofi, giardino "Paolo Novelli" e tratto adiacente di via del Borgo per un progetto socio-educativo e/o sociale e/o ricreativo

4.1	Mantenimento del verde (taglio e pulizia delle aree verdi e lastricate), ore settimanali	$0 < x \leq 2$	punti	1
4.2	Mantenimento del verde (taglio e pulizia delle aree verdi e lastricate), ore settimanali	$2 < x \leq 6$	punti	2
4.3	Mantenimento del verde (taglio e pulizia delle aree verdi e lastricate), ore settimanali	$x > 6$	punti	6
4.4	Presidio in orario crepuscolare estivo, numero di ore settimanali dal venerdì alla domenica.	$3 < x \leq 6$	punti	2
4.5	Presidio in orario crepuscolare estivo, numero di ore settimanali dal venerdì alla domenica.	$6 < x \leq 9$	punti	4
4.6	Presidio in orario crepuscolare estivo, numero di ore settimanali dal venerdì alla domenica.	$9 < x \leq 12$	punti	8

4.7	Mantenimento degli arredi urbani. Riparazione delle panchine e dei cestini.		punti	5
In assenza di indicazione il punteggio assegnato sarà zero (0).				

6.4 Nel caso che anche dopo l'attribuzione dei punteggi risultasse parità di punteggio tra i partecipanti sarà facoltà dell'Organo Esecutivo individuare il soggetto aggiudicatario sulla scorta di quanto emerge dal Business Plan tenendo conto della:

- durata temporale in rapporto al termine degli investimenti;
- garanzia finanziaria da parte del proponente;
- struttura organizzativa anche a livello nazionale dell'Associazione proponente.

7. Aggiudicazione

7.1 Dell'esito della avvenuta aggiudicazione verrà data comunicazione tramite pubblicazione sul sito del Comune www.comune.pistoia.it seguendo il percorso: sezione "Il Comune" - "Avvisi sul patrimonio immobiliare".

7.2 Non si procederà all'aggiudicazione nei confronti di privati e persone giuridiche in presenza di cause ostative alla stipula di contratti con la pubblica amministrazione.

7.3 Ancorché non esplicitamente richiamati trovano comunque applicazione i dispositivi del regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare.

8. Riservatezza dei dati

8.1 Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del GDPR 2016/679, i dati personali raccolti saranno oggetto di trattamento esclusivamente per l'esecuzione degli adempimenti e secondo le finalità previste dalla vigente normativa.

9. Informazioni

9.1 Per informazioni:

arch. Alessio Bartolozzi tel. 0573 371555 a.bartolozzi@comune.pistoia.it

Si evidenzia che la presentazione della manifestazione di interesse in risposta al presente bando, non comporta per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo in merito alla effettiva assegnazione dei locali oggetto del presente avviso.

ALLEGATI:

A) modulo per la presentazione della manifestazione di interesse;

B) allegato planimetrico;

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet del Comune di Pistoia www.comune.pistoia.it seguendo il percorso: sezione "Il Comune" - "Avvisi sul patrimonio immobiliare", nonché se ne darà informazione su quotidiani a diffusione locale.

Il dirigente ad interim

Servizio Lavori pubblici, patrimonio, verde e promozione sportiva.

Arch. Alessio Bartolozzi

Pistoia, 13/06/2022