

1

PROVINCIA DI LECCE

Deliberazione del Consiglio Provinciale

N. 32 della Deliberazione

Tornata del 09/06/2014

OGGETTO: CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE AI FINI ECONOMICI DI PORZIONI DEI COMPLESSI ARCHITETTONICI: "CIRCOLO CITTADINO" DI LECCE - "PALAZZO COMI" DI LUCUGNANO FRAZ. DI TRICASE - DETERMINAZIONI

L'anno duemilaquattordici il giorno 09 del mese di Giugno della suddetta tornata con inizio alle ore 11:20 nella sede di questa **Provincia**, nell'aula delle adunanze consiliari, convocato dal Presidente del Consiglio per mezzo di avvisi scritti, consegnati dal messo notificatore, si è riunito il Consiglio Provinciale in seduta pubblica di seconda convocazione, ordinaria per trattare gli argomenti indicati nell'apposito ordine del giorno.

Presiede il Dr. PRIMICERI GIORGIO ANTONIO. Partecipa il Segretario Generale Dr. MAZZEO GIACOMO. Sono presenti i Consiglieri, come appresso indicato:

	Pr	As
1 GABELLONE ANTONIO MARIA	X	
2 PRIMICERI GIORGIO ANTONIO	X	
3 CAIRO PAOLO		X
4 CALO' LUIGI		X
5 CAMPOBASSO FABIO	X	
6 CAPONE RAFFAELE	X	
7 CAPUTO GABRIELE		X
8 CIARDO BIAGIO	X	
9 CIMINO FRANCESCO		X
10 COPPOLA GIANFRANCO	X	
11 CORICCIATI ALESSANDRO	X	
12 DEL VINO ANTONIO		X
13 DI MATTINA SALVATORE		X
14 DURANTE COSIMO		X
15 FRASCA COSIMO		X
16 GIANFREDA AURELIO	X	
17 GUIDO PASQUALE GIORGIO	X	
18 MANCA LUIGI	X	
19 MARRA GIOVANNI	X	

	Pr	As
20 MARRA ROBERTO	X	
21 MARTINI SEVERO		X
22 MERENDA CARLO GIUSEPPE		X
23 MICCOLI COSIMO		X
24 MINUTELLO STEFANO		X
25 NISI LIVIO	X	
26 PENDINELLI MARIO	X	
27 PERRONE SALVATORE		X
28 PICONESE GIUSEPPE SALVATORE		X
29 POLI BORTONE ADRIANA	X	
30 QUINTANA SANDRO		X
31 RAMPINO ALFONSO		X
32 RENNA ANTONIO ERMENEGILDO		X
33 ROSATO ANTONIO	X	
34 SCHIAVONE ROBERTO		X
35 SICILIANO GIOVANNI	X	
36 TRAMACERE LUIGI	X	
37 TUNDO GIOVANNI		X

Sono, altresì, presenti, come appresso indicato, i Componenti della Giunta Provinciale:

	Pr	As
1 MANCA Simona Maddalena V.P.	X	
2 BRANDI Nunzia	X	
3 PANDO Pierluigi		X
4 GAETANI Pasquale	X	
5 POLIMENO Salvatore	X	
6 PACELLA Francesco		X

	Pr	As
7 STABILE Renato	X	
8 TOMA Ernesto		X
9 MACCULI Silvano	X	
10 COMO Pompilio Massimo		X
11 CICCARESE Bruno	X	
12 METRANGOLO Fernanda	X	

Il presidente del Consiglio, riconosciuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, invita gli stessi alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Si da atto che la proposta di deliberazione è munita dei pareri tecnico e contabile resi ex art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

IL CONSIGLIO PROVINCIALE

Premesso che :

- la Provincia di Lecce è proprietaria, tra gli altri, dei seguenti immobili:
- “ex Circolo Cittadino” (facente parte del più ampio complesso denominato “Ex Convento dei Cassinesi”), ubicato in Lecce alla via Rubichi, 31-33, composto da circa n. 35 vani disposti su due piani oltre ad accessori e giardino interno per complessivi mq. 2.570 circa, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce al Fg. 259, p.lla 804 graffata con la p.lla 808 sub 7;
- “Palazzo Comi” sito in Lucugnano (frazione di Tricase) alla piazza G. Comi, destinato a Biblioteca Provinciale e Casa Museo, di circa 1.550 mq. nominali disposti su due piani. Ubicato nel centro storico del paese, come di seguito censito al Catasto Terreni e Fabbricati del comune di Tricase:
 - C.T.: Fg. 27, ptcc. 461, 463
 - C.F.: Fg. 27, ptc. 462 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8;
- che gli immobili sono di interesse storico-artistico, ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- che la Provincia, consapevole della necessità di una opportuna destinazione e di una saggia tutela di tale ricchezza, ha posto tra gli obiettivi prioritari che intende perseguire, la valorizzazione organica e generale, la riappropriazione e l'uso corretto dei propri immobili, al triplice fine di costruire “l'impresa culturale”, di attivare politiche di risanamento e di tutela dei beni storico-architettonici e di creare lavoro produttivo permanente nel campo dei servizi culturali e turistici, in questo modo innescando un processo di sviluppo economico del territorio attraverso la razionalizzazione dei propri investimenti immobiliari;

Ritenuto:

- opportuno attivare una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla selezione di un operatore economico cui affidare in concessione i servizi di gestione dei due immobili (ad eccezione del giardino esterno di Palazzo Comi in C. T. fg. 27 ptc. 463 per quanto previsto nel Contratto n. 27297 del 02/08/2012, reg. a Lecce il 21/08/2012 al n. 7247 serie 3) finalizzati alla valorizzazione e al migliore utilizzo e fruizione del bene da parte degli utenti, ai sensi degli artt. 115 e 117 del D. Lgs. 42/04, mediante lo svolgimento di attività di servizio per la collettività dirette a promuovere la conoscenza dei beni culturali, compreso anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione e restauro;
- che tale facoltà, prevista dall'art. art.3 bis recante “Concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici” del D.L. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla L. 410/2001, introdotto dall'art.1 comma 259 dalla L.296/2006, è estesa ai beni immobili delle Province, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2208, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008;
- che, a tal fine, si rende necessario modificare, integrandolo con l'immobile denominato “Palazzo Comi” in Lucugnano, il vigente Piano delle alienazioni e valorizzazioni, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 6 del 01/03/2013, quale allegato al bilancio di previsione 2013;
- che in ogni caso gli utilizzi dei due complessi architettonici devono essere compatibili con le prescrizioni e le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti, nonché con le disposizioni di cui a D. Lgs. 42/04;

- che il rapporto che verrà ad instaurarsi con la Provincia di Lecce e il concessionario sarà disciplinato da apposito disciplinare, e atto di concessione, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e avrà una durata trentennale;
- che i termini e le modalità relative alla gestione dei servizi e delle attività oggetto della concessione, e tariffe applicabili, l'esazione di pagamenti, gli orari di apertura e chiusura, la predisposizione e commercializzazione di materiale illustrativo e di promozione, nonché quant'altro necessario alla proficua attività imprenditoriale è lasciata alla discrezionalità del Concessionario, che a tal fine, è costituito unico responsabile sia della legittimità delle operazioni e attività svolte sia della loro remuneratività;
- che tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione è disciplinato dall'atto di concessione secondo i patti e le condizioni ivi stabiliti, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni in esso richiamati;
- che la Concessione ha l'obiettivo di creare due poli strategici, il primo nel capoluogo, il secondo baricentrico, per lo sviluppo del turismo nella Provincia di Lecce e le attività previste devono perseguire l'obiettivo di offrire occasioni per la de-stagionalizzazione del turismo, in particolare quello culturale, anche mediante l'organizzazione di eventi, mostre, convegni, presentazioni seminari di studi ecc., la commercializzazione di prodotti tipici locali legati alle produzioni autoctone, alla promozione dei prodotti agroalimentari, artigianato, servizi turistici legati al brand "SALENTO d'AMARE";

Considerato:

- che gli uffici competenti hanno elaborato e redatto l'allegato "Disciplinare dei patti e delle condizioni della concessione di valorizzazione e utilizzazione di porzioni dei complessi architettonici: "Circolo Cittadino" di Lecce - "Palazzo Comi" di Lucugnano fraz. Di Tricase, che è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento consiliare;
- che il canone annuo posto a base di gara, è stabilito in Euro 100.000,00= (euro centomila/00) e avrà decorrenza dal 5° anno di contratto per assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione per l'avviamento delle attività;
- che prima della Determinazione a Contrarre, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, è necessario il Consiglio Provinciale prenda atto del "Disciplinare dei patti e delle condizioni della concessione di valorizzazione e utilizzazione di porzioni dei complessi architettonici: "Circolo Cittadino" di Lecce - "Palazzo Comi" di Lucugnano fraz. Di Tricase;

Visti:

- gli artt. 115 e 117 del D. Lgs. 42/04;
- art.3 bis del D.L. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla L. 410/2001;
- art. 58 del D.L. 112/2208, convertito, con modificazioni, dalla L. 133/2008;

Ritenuto di dover provvedere in conseguenza;

DELIBERA

- 1) **INTEGRARE** il vigente Piano delle alienazioni e valorizzazioni, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 6 del 01/03/2013, quale allegato al bilancio di previsione 2013, inserendo il seguente immobile:

IMMOBILE: PALAZZO COMI

Ubicazione: Lucugnano, piazza G. Comi
Destinazione urbanistica: "Centro Antico"
Individuazione catastale: C.T.: Fg. 27, ptc. 451 (piazzetta Comi), 461, 463
C.F.: Fg. 27, ptc. 462 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8
Valore attualizzato al 31.12.2013: € 2.744.457,15
Destinazione attuale: Biblioteca Provinciale e Casa Museo
Destinazione d'uso 2013-2015: valorizzazione
Contratti in corso: Concessione per l'utilizzo di porzione del giardino prospiciente Corso Garibaldi (ptc. 463). Contratto n. 27297 del 02/08/2012, reg. a Lecce il 21/08/2012 al n. 7247 serie 3

- 2) **PRENDERE ATTO**, approvandolo, del "Disciplinare dei patti e delle condizioni della concessione di valorizzazione e utilizzazione di porzioni dei complessi architettonici: "Circolo Cittadino" di Lecce - "Palazzo Comi" di Lucugnano fraz. Di Tricase
- 3) **INCARICARE** i competenti Uffici di attivare le procedure di evidenza pubblica per la scelta dell'operatore economico cui affidare in concessione, ai patti e condizioni espresse nel Disciplinare allegato alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, i servizi di gestione del complesso architettonico finalizzati alla valorizzazione e al migliore utilizzo e fruizione del bene da parte degli utenti, ai sensi degli artt. 115 e 117 del D. Lgs. 42/04 e dell' art. 3 bis del D.L. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla L. 410/2001;
- 4) **DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

PROVINCIA DI LECCE

CONSIGLIO PROVINCIALE DEL 9 GIUGNO 2014

PUNTO 5 O.D.G. (ex 2 odg agg.)

Concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici di porzioni dei complessi Architettonici: "Circolo Cittadino" di Lecce, "Palazzo Comi" di Lucugnano fraz. di Tricase – Determinazioni.

Sull'argomento si sono succeduti gli interventi così come riportati nel documento redatto da "Progetto Donna" appositamente incaricata del Servizio di Stenotipia elettronico ed allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

PROVINCIA DI LECCE

CONSIGLIO PROVINCIALE DEL 9 GIUGNO 2014

PUNTO 5 O.D.G. (ex 2 odg agg.)

Concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici di porzioni dei complessi Architettonici: "Circolo Cittadino" di Lecce, "Palazzo Comi" di Lucugnano fraz. di Tricase – Determinazioni.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO (Dr. G. Primiceri) – Prego, Presidente.

CONSIGLIERE SICILIANO – Presidente, non avevamo detto che avremmo anticipato l'ultimo punto all'arrivo del dirigente Corsini?

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO (Dr. G. Primiceri) – Lo facciamo dopo perché tu ti sei allontanato.

PRESIDENTE DELLA PROVINCIA (Gabellone) – La delibera è una delibera che riteniamo importante perché così come è avvenuto, sulla stessa linea della gestione del museo Sigismondo Castromediano e di altri beni collegati anche per il Circolo Cittadino, abbiamo voluto inserire Palazzo Comi perché ci rendiamo conto che l'interesse per Palazzo Comi potesse essere inferiore, ma nell'espressa volontà di valorizzare quel bene e tutto ciò che all'interno è contenuto abbiamo messo in essere una proposta complessiva che porti a una alleanza con il privato che si fa carico di mettere a norma, di recuperare i due beni, acquisire tutte le autorizzazioni necessarie affidando allo stesso privato la gestione successiva dei beni, garantendo determinati servizi. Dopo un periodo necessario alla start up, quindi al recupero di parte delle risorse investite, il pagamento di circa centomila euro l'anno per l'amministrazione provinciale. Offerta al rialzo così come complessivamente la valutazione sarà sul progetto che chi deciderà di partecipare andrà ad offrire, sul tipo di valorizzazione, quindi sugli interventi di recupero e ristrutturazione effettuati sui beni ed evidentemente la possibilità di poter portare qui a livello locale partnership importanti, a valenza nazionale e internazionale che qualifichino l'offerta complessiva che nella gestione dei beni potrà andarsi a determinare.

È un tentativo convinto da parte dell'amministrazione di giungere alla possibilità, data l'attuale situazione finanziaria dell'ente, quindi le difficoltà che gli enti hanno di ammodernare i beni, di recuperarli, di valorizzarli e di gestirli successivamente è una occasione di recuperare un ruolo importante a contenitori che hanno una valenza straordinaria per quanto riguarda il Circolo Cittadino a Lecce e per quanto riguarda Palazzo Comi in quel di Lucugnano.

Entrano i Consiglieri: Durante e Caputo – **PRESENTI N.20**

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO (Dr. G. Primiceri) – Ci sono interventi?
Prego, consigliere Durante.

CONSIGLIERE DURANTE – Proprio per quanto ci siamo detti durante la discussione del consuntivo, vale a dire sul termine ormai imminente di questa consiliatura molto probabilmente sarebbe stato utile o auspicabile non portare in Consiglio una delibera del genere perché la concessione di valorizzazione e utilizzo ai fini economici di porzioni di complessi architettonici, in questo caso si parla del Circolo Cittadino di Lecce e di Palazzo Comi di Lucugnano che rappresentano due monumenti importanti o comunque una parte di patrimonio importante per il nostro territorio, e arrivare alla fine della consiliatura per fare un bando per darlo in gestione all'esterno, per trenta anni se non vado errato, Presidente, mi sembra quasi un assurdo tenuto conto che si parte da un canone, se ho letto bene, di base di gara stabilito di centomila euro che avrà decorrenza dal quinto anno di contratto per assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario di investimenti.

Mi sembra veramente qualcosa... Noi stiamo parlando del Circolo Cittadino punto di riferimento al centro della città e di Palazzo Comi che, al di là delle belle cose che vengono scritte nel capitolato e che potrebbero forse diventare un punto di riferimento attrattivo di tipo culturale, mi sembra quantomeno dai calcoli o comunque a naso, consentitemi il termine, stiamo parlando solo di centomila euro, mi sembra azzardato tutto ciò.

Ritengo che molto probabilmente, Presidente, questa delibera dovrebbe essere ritirata perché non ne vediamo questa urgenza, dovrebbe essere ancora di più approfondita e guardata nei particolari in maniera più precisa, puntuale.

È vero che si fa riferimento al brand Salento d'Amare, alla convegnistica, gestioni musicali e artistiche, culturali, tutto quello che vogliamo, assistenza e supporto ai turisti, però a me sembra veramente un azzardo. Pertanto noi riteniamo che questa delibera vada ritirata. Qualora non dovesse andare in questa direzione il Partito Democratico vota in maniera contraria. Pertanto chiedo al Presidente di mettere ai voti la possibilità di rinviare.

Escono i Consiglieri: Rosato e Coricciati – **PRESENTI N.18**

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO (Dr. G. Primiceri) – Altri interventi?

PRESIDENTE DELLA PROVINCIA (Dr. Gabellone) – Il Presidente Durante lo rispetto e ci siamo sempre rispettati e mi pare, consentimi Presidente, di notare un momento di contraddittorietà nelle affermazioni: da un lato pochi minuti fa è stato detto a proposito del marchio Salento d'Amare e di tutte le attività che l'amministrazione comunale...

CONSIGLIERE DURANTE – Chiarisco, parlo soprattutto per la congruità e i tempi molto lunghi tenuto conto che noi stiamo per terminare. Sulla congruità perché sull'azione potremmo pure, però sulla congruità e sui tempi visto quello che rappresenta questo patrimonio culturale a noi sembra un po' esagerato impostarlo in questa maniera. Era per questo. Grazie.

PRESIDENTE DELLA PROVINCIA (Dr. Gabellone) – Grazie a te dell'ulteriore precisazione. Noi siamo assolutamente convinti della bontà dell'intervento, dell'esigenza di non sprecare ulteriore tempo perché almeno per un anno altro anno questa amministrazione, tenuto conto che la gestione di fatto si chiude, anche se con poteri ordinari, al 31/12 poi ci sarà la fase di avvio e tutto il resto che seguirà, sarebbe un peccato, noi abbiamo avuto anche da questo Consiglio in sede di discussione di approvazione dei bilanci stimolo ad evitare che quel bene rimanesse, soprattutto il Circolo Cittadino, assolutamente non utilizzato, che dopo il percorso di riappropriazione al patrimonio della Provincia di quel bene il tutto possa svanire per mancanza di proposte.

Ti assicuro che la congruità a cui tu facevi riferimento è stata valutata dagli uffici. L'input che abbiamo dato agli uffici è stato: facciamo modo che ci sia un privato che recuperi e valorizzi quel bene, che al centro di Lecce possa esserci una attività che in ambito culturale e non solo possa offrire ulteriori contributi. Noi facciamo voti, speriamo che Lecce e il Salento possano vincere questa scommessa importante di divenire Capitale Europea della Cultura nel 2019. Io sono assolutamente convinto che le valutazioni poste alla base delle cifre, dei tempi siano assolutamente congrue e quindi positive per questa amministrazione tenuto conto che si passa da una assenza di servizi, da una struttura che sta andando verso il degrado, anzi degrado spinto, e che non c'è un utile per questa amministrazione, trovare oggi soggetti che siano disponibili, questo lo auspichiamo, speriamo che ciò possa avvenire, cioè che siano disponibili a investire risorse anche considerevoli rispetto alle valutazioni fatte dagli uffici per riportare questi beni alle migliori condizioni possibili dal punto di vista strutturale e funzionale. Io ritengo che bisogna dare credito oltre che all'impostazione politica alle previsioni tecniche così come gli uffici hanno previsto.

Non parlerei di azzardo, anzi io credo che sia veramente un contributo importante che l'amministrazione provinciale offre all'economia generale della comunità leccese e salentina in più in generale e anche un impegno morale di questa amministrazione nei confronti di una struttura, quella di Palazzo Comi, che per tanti anni è sopravvissuta, non ha poi di fatto offerto quelle opportunità e messo a profitto quelle potenzialità che la struttura ha perché è crocevia importante della nostra storia, ma non solo della storia del Salento. Quella località era crocevia per gli scambi culturali che dal Salento attraverso Comi partivano per l'Europa, Londra, Parigi, Bruxelles, che sono testimoniate da tutti gli atti a disposizione.

Io credo che in questo senso, in questo modo l'amministrazione provinciale possa dare veramente dimostrazione di efficienza e forse potremmo solo rimproverarci di non essere stati più solleciti nel procedere in maniera più spedita.

Entrano i Consiglieri: Quintana – Del Vino e Cimino – **PRESENTI N.21**

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO (Dr. G. Primiceri) – Grazie, Presidente. Altri interventi? La senatrice Poli Bortone.

CONSIGLIERE POLI – Io voglio soltanto fare con voi una riflessione. Io devo dire che rispetto anch'io moltissimo il pensiero di Durante perché è sempre stato anche costruttivo nelle sue indicazioni, mi meraviglia il fatto, considerata anche la posizione ideologica sua e mia, che da parte sua si sottolinei questo aspetto della poca congruità del prezzo, dei centomila euro. Io sinceramente, Presidente, vorrei fare una riflessione totalmente opposta, noi siamo in un momento in cui abbiamo tante belle potenzialità creative che sono rappresentate dai nostri giovani, dai nostri professionisti, da quelli che sono sul nostro territorio che hanno tanta fantasia, che hanno avuto il buon gusto e il buon senso di andare fuori dalla nostra provincia, di acquisire anche tante belle conoscenze che poi sono riportate sul nostro territorio e che potrebbero fare crescere il nostro territorio, non sembri una provocazione ma secondo me compito dell'amministrazione provinciale come delle istituzioni più in generale in questo momento del nostro territorio dovrebbe essere quello non di cercare di fare cassa quanto più possibile, ma cercare di fare attività, di fare economia, di generare cultura ed economia culturale territorio. Voglio dirla in maniera brutale: chi dovrebbe partecipare a questo bando, quale privato dovrebbe avere centomila euro da dare ogni anno alla provincia e in più anche accollarsi il costo del restauro di quella struttura, che è una struttura degradata? Semmai farei un investimento in cultura e in economia culturale allargando la platea dei possibili partecipanti perché non sempre chi vuole fare business ha la stessa creatività di chi, da giovane, vuole fare invece attività.

Io trovo che i nostri giovani hanno delle fantasie stupende, inventano delle cose che sono meravigliose per il nostro territorio, che sono diverse, che sono attrattive. Le voglio dire più in breve: se ci fosse una cooperativa, una società di giovani che non ha la disponibilità di dare centomila euro l'anno all'amministrazione provinciale ma che può avere delle idee splendide per fare di quel contenitore un contenitore culturale che sia alternativo, diverso rispetto all'offerta

culturale che già è abbastanza nella nostra città, non è che non ci siano proprio offerte culturali, ce ne sono, semmai andrebbero diversificate, andrebbe fatto qualche cosa più di nicchia, più di specifico. Per carità è una mia idea non pretendo di dire la verità, ma è semplicemente una riflessione, allora io abbasserei eventualmente l'intervento economico da parte del privato consentendo anche a giovani che non hanno la disponibilità economica di poter essere utili al territorio e nello stesso tempo di crearsi una attività che dopo una sorta di avviamento commerciale possa anche dare un contributo annuale all'amministrazione provinciale.

Per esempio fare avviare per tre anni senza fare pagare nulla a qualcuno, a qualche società, a qualche cooperativa di questi ragazzi, di questi giovani così fantasiosi e dopo tre anni fare pagare il fitto tanto quanto possa essere rapportato all'attività che hanno prodotto. Credo che possa essere una operazione abbastanza buona da parte dell'amministrazione che si voglia proporre positivamente nei riguardi di tanti giovani disoccupati che ci sono in giro e che vorrebbero rimanere e produrre nella nostra città e sul nostro territorio.

Esce il Presidente del Consiglio Dr. Primiceri – **PRESENTI N.20**

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO (Dr. G. Primiceri) – Prego, consigliere Gianfreda.

CONSIGLIERE GIANFREDA – Io credo che una soluzione mediana tra quella proposta dal Presidente e dalla senatrice Poli Bortone sia quella non di abbassare... Sostanzialmente la Senatrice propone, non come provocazione ma come proposta credibile, di rivedere questa ipotesi di lavoro e quindi si concilierebbe anche con l'ipotesi di Durante, il quale proponeva di ritirarla perché il prezzo potrebbe non essere congruo, la Senatrice Poli Bortone dice "ma quale prezzo? diamola in comodato d'uso gratuito per tre anni e poi vediamo che cosa succede dopo i tre anni, se diventa una attività produttiva potremo chiedere successivamente", ma nella prima fase dovremmo garantire i servizi luce, Enel... Noi auguriamo, Presidente Gabellone, che il successo straordinario che ha avuto il nostro Presidente del Consiglio possa essere speso più che sul piano interno sul piano internazionale e che la guida del semestre europeo possa convincere i partner europei ad allentare il patto di stabilità soprattutto per quanto riguarda le risorse per il cofinanziamento della spesa dei fondi europei perché c'è una contraddizione in termini evidenziata in tutte le sedi che il Ministro delle Finanze dice che non possiamo sfiorare il patto di stabilità come Regione e poi il dipartimento dell'Economia dice "no, dovete fare in fretta a spendere i soldi perché altrimenti perdiamo le risorse comunitarie". Io credo che l'allentamento del patto di stabilità consentirà poi alla Regione Puglia di nettizzare le spese per investimento e questo avrebbe riverbero anche sul patto di stabilità degli enti locali. Io credo che la proposta della senatrice Poli Bortone sia tutt'altro che provocatoria, sia di andare nella direzione di attivare le energie, le capacità dei nostri giovani a inventarsi di un contenitore, è brutto il termine ma non saprei trovarne un altro al momento, di un contenitore culturale che finora è stato tenuto come poltronificio pubblico, nel senso come recupero dei peccatori della nostra provincia, e che invece potrebbe essere inserire in quel contenitore una attività di grande respiro con l'ingegno che dimostrano sempre più i nostri giovani.

Si potrebbe conciliare il ritiro di questa delibera, così teniamo contento il Presidente del gruppo del PD, e rivedere sulla base delle indicazioni, magari emendabili, delle indicazioni che provengono dalla senatrice Poli Bortone che io sposo in pieno pur con qualche differenza sulla congruità della cifra, più che abbassarla eliminarla del tutto, anzi darlo in gestione ai giovani pagando loro gas, fognatura ed Enel per i primi tre anni.

VICEPRESIDENTE (Avv. Cimino) – Grazie, consigliere. Ha chiesto di intervenire il Presidente se non c'è qualcun altro che vuole intervenire.

Prima di esprimersi sulla richiesta di ritiro farei intervenire tutti i consiglieri, dopodiché si pone ai voti la richiesta di ritiro. Però vorrei che si completasse il ragionamento sull'ordine del giorno, quindi se c'è qualcun altro che vuole intervenire sennò ha chiesto di intervenire il Presidente. Prego, consigliere Pendinelli.

CONSIGLIERE PENDINELLI – Io credo che come diceva giustamente il consigliere Gianfreda le due proposte, quella del consigliere Durante e quella della senatrice Poli Bortone, possono integrarsi anche perché se diamo per buona l'idea di rivedere il bando e naturalmente rivedere significa ragionare sulla spesa che dovrebbe supportare il gestore, cioè i centomila euro all'anno, credo che di conseguenza debba essere rivisto l'intero bando. Se noi passiamo dal principio che c'è un investimento economico cospicuo, le schede di valutazione dei progetti possono essere quelle cui stavo dando un'occhiata in questo momento, se passiamo a un'altra logica che è quella di non prevedere un investimento economico e quindi un vero e proprio canone di affitto per la provincia e quindi darla in gestione le schede devono essere secondo me riviste in modo molto più specifico perché altrimenti correremmo il rischio di affidare quegli immobili sulla base di principi molto generici e anche di idee molto affascinanti che poi magari non troverebbero concreta realizzazione o magari potrebbero essere presentate da soggetto non in grado di realizzarle. Il problema credo che sia dell'amministrazione che se si decide di abbattere quello io credo che il bando debba essere non marginalmente ma sostanzialmente rivisto proprio per evitare che la Provincia avvii una procedura pubblica con esiti incerti e soprattutto anche con il rischio di finire destra e sinistra, io ho una idea sulla gestione degli immobili non vorrei che diventasse qualche centro sociale, per cui invece di fare qualche cosa di prestigio con il marchio Salento d'Amare rischiamo di trovarci con gli immobili della Provincia in mano a non si sa chi. Credo, quindi, che la scelta sia fondamentale ma mi auguro che l'amministrazione provinciale voglia procedere in questo senso e quindi rinviare la delibera perché credo che gli uffici nel momento in cui prendiamo l'iniziativa di favorire l'impresa, di favorire la

creatività e anche di dare un sostegno a chi non ha grosse possibilità economiche dobbiamo tutelarci con una impostazione di bando molto più rigida, più stringente, più precisa nelle schede di valutazione. Grazie.

VICEPRESIDENTE (Avv. Cimino) – Grazie, consigliere Pendinelli. Ha chiesto di intervenire il consigliere Caputo. Prego, consigliere.

CONSIGLIERE CAPUTO – Grazie, Presidente. Le sollecitazioni che provengono dai banchi della minoranza sottolineano di fatto una condizione che è quella di una assenza precisa di strategia sia sulla valorizzazione degli immobili sia sul piano della spinta in chiave culturale, turistica. Cioè noi arriviamo in uno degli ultimi Consigli Provinciali a decidere, stabilendo anche un tempo molto lungo, quello dei trenta anni, di lasciare un lascito evidentemente, però senza una reale programmazione dietro. Uno degli obiettivi che viene individuato nelle premesse è “la concessione ha l’obiettivo di creare due poli strategici”, mi chiedo perché due intanto, “il primo nel capoluogo, il secondo baricentro per lo sviluppo del turismo nella Provincia di Lecce”.

Sarebbe stato bello che tra l’assessore al patrimonio e al bilancio e l’assessore alla cultura ci fosse stato un dialogo maggiore perché si proponesse al Consiglio provinciale un piano strategico sia sulla valorizzazione, invece questa amministrazione si è concentrata soprattutto sulla dismissione degli immobili a obiettivo cassa, sia su un piano strategico di valorizzazione del turismo, della cultura, quindi creare un volano, a parte, sia pure con termini diversi ne accennava la senatrice Poli Bortone, un volano per l’economia. Allora perché si arriva in queste condizioni precarie a fare a fine legislatura soltanto degli interventi spot, occasionali, senza una cornice comune. Se prendiamo in rassegna i vari immobili sui quali il Consiglio si sta pronunciando negli ultimi tempi, a partire da Villa Luisa per arrivare a Castello Pio a Casarano, per arrivare a Palazzo Comi, ecc., alle delibere di oggi, non c’è una bussola coerente, per cui da un lato vendiamo, dall’altro facciamo transazioni, dall’altro regaliamo in comodato, come a Nardò per esempio, oppure come in questo caso facciamo un bando con paletti già vincolanti. Sarebbe stato più opportuno eliminare il paletto dei centomila, eliminare il paletto dei cinque anni dato gratuitamente, acquisire i progetti e vedere quale meglio corrisponde alle finalità indicate. Di fatto questi interventi che si stanno facendo in questo scorcio ultimo di consiliatura sono degli interventi fatti senza un filo conduttore comune, quindi l’unico obiettivo o fare cassa oppure gettare delle non chiare caparre su un futuro molto ignoto. Noi non sappiamo con precisione gli esiti, il futuro delle Province, è vero il Presidente dice che ci sarà ancora una fase in cui questa Provincia nella persona del commissario avrà un ruolo, ma allora forse sarebbe opportuno che sui beni patrimoniali si mettesse il massimo rigore e se non sarà il Consiglio provinciale sarà il commissario, ma si mettesse il massimo rigore su un progetto che ha un senso compiuto per lasciare qualcosa di concreto anche noi a chi verrà dopo, quindi un progetto unitario su tutti gli immobili da valorizzare perché la valorizzazione non può essere soltanto la dismissione.

Se ci sarà una apertura in questo senso da parte della maggioranza mi sembra che le richieste a vario titolo da parte della minoranza sono state le più disparate ma tutte una matrice comune: darsi un progetto unitario, chiaro, coerente, che valorizzi al meglio gli immobili in chiave di volano dell’economia lasciando a chi dopo di noi un progetto serio su cui cimentarsi. Grazie.

VICEPRESIDENTE (Avv. Cimino) – Grazie, consigliere Caputo. Ha chiesto di intervenire il Presidente Gabellone. Prego, Presidente.

PRESIDENTE DELLA PROVINCIA (Dr. Gabellone) – Riparto dall’intervento finale per ricordare a me stesso più che al consigliere Caputo che rispetto alla bussola la bussola l’abbiamo sempre avuta, nel senso che l’Abbazia di Cerrate, il museo Sigismondo Castromediano, oggi il Circolo Cittadino, Palazzo Comi segnano una puntuale volontà dell’amministrazione provinciale nel momento in cui le risorse non esistono più. Noi passiamo da 27 milioni di trasferimenti nel 2009 da parte del governo come fondo perequativo a un prelievo forzoso di questi giorni del governo, che avrà tutte le sue buone motivazioni, prendo atto di una volontà puntuale, di quattro/cinque milioni che si assommano ai 27 milioni di trasferimenti che non ci sono più e che vengono sequestrati dal nostro bilancio. Questi tempi, questo contesto storico, economico, finanziario portano ad immaginare che non ci saranno risorse per poter affrontare momenti di valorizzazioni e tra l’altro oltre questo di gestione di quei beni, quindi la nostra volontà è stata quella di affidarci, attraverso procedure trasparenti, economicamente equilibrate, a una partnership con il privato. È accaduto con l’Abbazia di Cerrate, lo abbiamo riprodotto con il museo Sigismondo Castromediano, che speriamo possa dare a Lecce e al Salento un impulso nuovo, una prospettiva nuova rispetto a questi importanti contenitori e al patrimonio all’interno contenuto, lo stiamo cercando di perseguire con il recupero e valorizzazione del Circolo Cittadino, Palazzo Comi le cui condizioni sono migliori da un punto di vista strutturale rispetto al Circolo Cittadino sito in Lecce. Quando parliamo di due poli è chiaro che rispetto al patrimonio immobiliare della provincia abbiamo voluto evitare che così come si interviene su Lecce magari qualcuno potesse dire, magari sarebbe venuto fuori da questo Consiglio provinciale, che l’amministrazione provinciale non valorizza i beni che pure sono presenti sul territorio, in modo particolare verso il sud, la parte del Capo di Leuca. Tra l’altro comprendendo che una struttura così decentrata può avere dei motivi chiari, evidenti, oggettivi rispetto a investimenti che il privato può compiere. Noi potevamo sperare che quella struttura venisse rimorchiata, passatemi il termine, da una struttura che riteniamo possa essere appetibile.

Il bando così come è stato concepito prende atto della situazione attuale. Noi abbiamo un bene che è in stato di degrado - vi invito ad andarlo a visitare -, ha difficoltà, richiede investimenti con alcune centinaia di migliaia di euro e noi

abbiamo previsto che per i primi anni, cioè per i primi cinque anni, non si paghi il canone, è chiaro, è evidente perché se c'è un investimento possiamo prevedere, e questo lo colgo come elemento costruttivo rispetto all'iniziativa, per questo ho chiesto all'ingegnere Mele che con l'ingegnere Merico hanno messo su questo progetto su indicazione di ordine politico, possiamo prevedere che delle associazioni temporanee tra chi decide e chi ha le condizioni finanziarie per poter investire quelle risorse che sono necessarie per il recupero del bene venga considerato con dei punteggi specifici rispetto alla capacità di aggregare cooperative giovanili, soggetti presenti qui sul territorio che abbiano le caratteristiche di giovani associati a loro volta tra di loro che possono offrire tutto quel bagaglio di esperienze fatte anche oltre i confini provinciali, oppure professionali acquisite qui o oltre il nostro territorio.

Questo mi pare un suggerimento che io ho posto all'attenzione dei tecnici, che mi hanno risposto positivamente "Sì, terremo conto di quelle che sono le volontà e cercheremo di favorire queste joint venture o queste associazioni temporanee". Oltre questo credo non si possa andare perché finiremmo con il compiere un torto alla bellezza, all'importanza di queste strutture che per lungo tempo non sono state valorizzate in maniera puntuale. Lasciare e ripensare, su questo concordo con il consigliere Pendinelli, è evidente che se si cambia la filosofia va rimpostato tutto e diventa difficile, credetemi, in questo momento pensare di poter investire risorse. Noi abbiamo, di fatto, il bilancio congelato. C'è una lettera della direzione generale con i servizi finanziari che dice "Saranno liquidate le somme esclusivamente legate al funzionamento dell'ente" cioè personale, luce, acqua, tutto ciò perché altro non è possibile. Noi avevamo un bilancio di quasi centomilioni di euro che per la mancanza di trasferimenti si è ridotto a 73 e oggi il governo, per quelle che sono le esigenze del governo centrale, per quelli che sono gli impegni presi, viene a dire "attenzione, bloccate tutto, noi abbiamo bisogno di contributo da parte degli enti locali" che si aggira rispetto alle ipotesi fatte dai quattro ai cinque milioni di milioni di euro, quindi andremo da un bilancio di 73 a un bilancio di 68 milioni di euro rispetto ai cento. Pensare di poter affrontare il tema della valorizzazione, del recupero e della gestione di questi beni diventa veramente, purtroppo, fuori dal contesto che noi oggi viviamo e non prenderne atto è un peccato perché porta ulteriori ritardi e naturalmente lascia il fianco da parte dell'amministrazione che ho l'onore e l'onere di presiedere a valutazioni di "ordine" politico che sono quelle appena sentite dal consigliere Caputo: "questa amministrazione non ha la bussola, non vuole investire e si muove senza una logica complessiva", che non è perché noi abbiamo una logica complessiva e una ipotesi di lavoro che vede nella partnership con il privato la possibilità della valorizzazione dei beni che abbiamo indicato, stante le condizioni rilevate al momento dell'insediamento, abbiamo attuato sin dal primo momento e che naturalmente per passaggi successivi stiamo attuando, comprendendo che in alcuni casi il processo è stato molto più semplice e rapido perché superate alcune difficoltà, penso all'Abbazia di Cerrate, siamo andati a bando e siamo andati ad assegnazione, su altre c'era un contenzioso. Il contenzioso con il Circolo Cittadino risaliva all'amministrazione Ria e abbiamo avuto la forza, la capacità, di risolvere e oggi completiamo quel processo che era già scritto nel nostro programma di governo all'atto dell'insediamento.

Entrano i Consiglieri Rosato – Di Mattina – Coricciati – **PRESENTI N.23**

VICEPRESIDENTE (Avv. Cimino) – Grazie, Presidente. La proposta di ritiro non va ai voti perché il ritiro può essere effettuato da chi ha presentato l'ordine del giorno. Potrebbe, il consigliere Gianfreda, se volesse intervenire in modo più incisivo presentare un emendamento soppressivo dell'argomento e fare esprimere il Consiglio provinciale.

CONSIGLIERE GIANFREDA – Io volevo evidenziare un fatto: l'integrazione che il Presidente Gabellone ha recepito privilegiando nei punteggi da attribuire una premialità a chi associa come joint venture o come associazione temporanea di imprese potrebbe essere una soluzione. Mi chiedo però, Presidente, perché invece di cinque anni non prevedere dieci anni in maniera tale che chi dovesse... spiego il motivo: se la quantificazione della somma necessaria per il ripristino della struttura è di quattrocentomila euro chi dovesse partecipare dovrebbe o avere la disponibilità di quattrocentomila euro oppure contrarre un mutuo, allora consentiamo a chi parteciperà di pagare il mutuo nei primi dieci anni e dopo i dieci anni cominciare a pagare i centomila euro. Questo al fine di incentivare una platea più ampia di partecipare piuttosto, invece, che vincolare alla spesa di quattro /cinquecentomila euro e poi dal sesto anno centomila euro. Questo è l'unico obiettivo che io prefigurerei per allargare la platea dei partecipanti a questo bando di gara.

VICEPRESIDENTE (Avv. Cimino) – Grazie, consigliere Gianfreda. Ci sono altri interventi? Consigliere Pendinelli, prego.

CONSIGLIERE PENDINELLI – Guardavo il bando e quindi sempre ricollegandomi al precedente intervento, alle proposte che gli altri consiglieri avevano fatto, io vedo che non c'è nessuna previsione di documentazione che attesti la solidità del soggetto proponente. Allora nelle garanzie cauzionali è prevista una polizza fideiussoria per tre annualità di canone, atteso che sono cinque anni per cui si prevede l'esonero dal pagamento del canone, e allora forse il bando andrebbe rivisto. Prima si faceva riferimento a Città della Cultura, a voler pensare male a volte si indovina, non vorrei che qualcuno pensasse di gestire questi immobili nell'attesa dell'evento Lecce Città della Cultura, nell'auspicio che tutti abbiamo che questa procedura si concluda in modo favorevole per la città di Lecce, e quindi con le ripercussioni su tutto il territorio e che poi dopo saluti e vada via. Se noi abbiamo chiesto un canone così alto da pagare dopo i cinque anni e tutto quello ci siamo detti, forse anche la solidità, se facciamo quel tipo di scelta, quella di andare su un operatore solido, poi forse nelle previsioni di verifica dovremmo accertarci anche di avere a che fare con soggetti solidi perché una polizza assicurativa diventa facile da recuperare. Non vorrei che alla fine questa operazione, che ha una durata

lunga perché ci impegniamo per trenta anni, possa trovare un momento di incertezza nel caso in cui chi andasse a gestire lo facesse con l'obiettivo di utilizzare tutti i vantaggi assumendo politici impegni, cercando di raccogliere in fretta e furia il più possibile e quindi verrebbe meno sia la condizione che si era prefissa l'amministrazione provinciale di avere un progetto solido e verrebbe meno quello che dicevamo noi di cercare di investire su un progetto innovativo, creativo, proposto da persone preparate e senza grandi disponibilità economiche. Inviterei l'amministrazione a riflettere anche su questo.

VICEPRESIDENTE (Avv. Cimino) – Vista la sollecitazione intervenuta da diversi consiglieri e in ultimo dal consigliere Penticelli chiedo all'ingegnere di intervenire in merito, se il Consiglio lo consente, per dare maggiore conforto ai dubbi e alle riflessioni che sono intervenute in questa sede.
Prego, ingegnere.

Ingegnere Mele – Volevo solo precisare che le tre annualità del canone offerta e garanzia partono dal quinto anno, quindi vanno a coprire il quinto, sesto e settimo anno, anche perché i primi quattro anni sono di investimenti e siccome l'investimento supera i quattrocentomila euro, cioè l'investimento previsto per l'adeguamento elettrico del Circolo Cittadino è una somma abbastanza rilevante essendo un bene comunque vincolato dove gli interventi vanno fatti in un certo modo. Siccome non abbiamo idea di quale sarà il progetto che verrà presentato e che l'amministrazione potrà accettare e abbiamo dato la possibilità, invece, di espletare una serie di funzioni che vanno anche nel campo della ristorazione e quindi anche nel campo dell'offerta enogastronomica come integrazione a quella culturale, è chiaro che gli investimenti potranno essere i più vari e delle misure anche superiori ai quattrocentomila euro previsti. Pertanto diciamo che questo capitolato, che non è ancora il bando, perché sul bando possiamo porre altre condizioni, però il capitolato che è quello che gestisce i rapporti contrattuali tra l'ente e il futuro concessionario, questo capitolato serve per stabilire quello che sarà il futuro e soprattutto deve consentire all'amministrazione di porre i limiti minimi per la valutazione e la bontà dei progetti che verranno presentati.

VICEPRESIDENTE (Avv. Cimino) – Grazie. Visto che abbiamo il supporto dell'ingegnere avete altre domande da porre all'ingegnere? Prego, consigliere.

CONSIGLIERE CAPUTO – Siccome è già successo e siamo stati chiamati ad approfondire argomenti simili, che cosa succede se la fideiussione parte dal primo anno di locazione e invece il concessionario si ritira a lavori ultimati ma prima che parta locazione, quindi con lavori fatti, probabilmente fuori dalle procedure di gara pubblica, e con la necessità forse di pagare le migliorie fatte sull'immobile al concessionario.

Ingegnere MELE – Per quanto riguarda gli apporti che il concessionario farà sugli immobili, questi rimarranno all'amministrazione indipendentemente da quello che sarà il risultato che poi il concessionario si prefigge, se è quello di abbandonare prima o meno. Se Lei ha visto l'avviso qui c'è anche un piano economico finanziario che deve essere valutato, che poi è alla base della gestione, cioè noi non ci fidiamo solo di avere un progetto di ristrutturazione, adeguamento dell'immobile secondo una previsione, ma noi chiediamo che venga presentato un piano economico finanziario di gestione che potrà perlomeno prevedere almeno i primi anni di attività, dove avremo la garanzia e la bontà del nostro interlocutore nei confronti della gestione. Comunque qualunque tipo di successivo vincolo rispetto al contratto lo potremo integrare nel bando perché questo è solamente il capitolato e serve solo per la gestione dei rapporti contrattuali che verranno a stabilirsi successivamente.

Secondo me per come è stato costruito questo capitolato non ci sono problemi nel momento in cui il nostro interlocutore recede dal contratto, non dovremo sicuramente pagargli nulla relativamente ai lavori di migliorie perché viene lui meno al contratto e quindi il discorso è molto chiaro, nel senso che verrà riconfermato all'interno del bando.

VICEPRESIDENTE (Avv. Cimino) – Grazie, ingegnere. A questo punto procederei con la votazione, se non ci sono altri interventi.

Concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici di porzioni dei complessi Architettonici: "Circolo Cittadino" di Lecce, "Palazzo Comi" di Lucugnano fraz. di Tricase – Determinazioni. Chi è favorevole?

VOTAZIONE

FAVOREVOLI - 16

CONTRARI - 4 (Durante – Caputo – Pendenelli – Coppola)

ASTENUTI - 3 (Quintana – Siciliano – Gianfreda)

VICEPRESIDENTE (Avv. Cimino) – Votiamo per l'immediata eseguibilità. Chi è favorevole?

VOTAZIONE

FAVOREVOLI - 16

CONTRARI - 4 (Durante – Caputo – Pendenelli – Coppola)

ASTENUTI - 3 (Quintana – Siciliano – Gianfreda)

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

1



PROVINCIA DI LECCE
LAVORI PUBBLICI E MOBILITA'
SERVIZIO EDILIZIA E PATRIMONIO

C. R. 611

Atto di determinazione

n 158 del 28/08/2014

1712

OGGETTO: CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE AI FINI ECONOMICI DI PORZIONI DEI COMPLESSI ARCHITETTONICI "CIRCOLO CITTADINO" DI LECCE E "PALAZZO COMI" DI LUCUGNANO FRAZ. DI TRICASE. DETERMINAZIONE A CONTRARRE. CIG 5903300544.

Riepilogo Contabile

Esercizio 2014

--

Liquid: Cap/art. _____ / N. _____ € _____ Creditore _____

Pubblicazione sul sito INTERNET: S

1

SERVIZIO EDILIZIA E PATRIMONIO

IL DIRIGENTE

Visto l'art.163 comma 3 del D.Lgs.267/2000, che prevede, tra l'altro, l'autorizzazione automatica dell'esercizio provvisorio, ossia la possibilità per gli Enti Locali di effettuare, per ciascun intervento, spese in misura non superiore mensilmente ad un dodicesimo delle somme previste nel bilancio deliberato, con esclusione delle spese tassativamente regolate dalla legge o non suscettibili di pagamento frazionato in dodicesimi, ove la scadenza del termine per la deliberazione del bilancio di previsione sia stata fissata da norme statali in un periodo successivo all'inizio dell'esercizio finanziario di riferimento (differimento avvenuto al 31/07/2014 con D.M. del 29/04/2014 pubblicato nella G.U. n. 99 del 30/04/2014).

Vista la deliberazione di G.P. n.50 del 5/3/2013 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2013, affidando le dotazioni finanziarie previste dal Piano medesimo ai Responsabili dei Servizi per l'assunzione dei relativi atti di gestione, secondo quanto stabilito dal D.Lgs. n.267 del 18/8/2000 e dal vigente Regolamento di Contabilità.

Visto l'art. 1 comma 14 della L 56/2014 che consente, in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 325, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, lo svolgimento dell'ordinaria amministrazione, comunque nei limiti di quanto disposto per la gestione provvisoria degli enti locali dall'articolo 163, comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.).

Premesso:

- che con deliberazione n. 32 del 09/06/2014 il Consiglio Provinciale ha ritenuto opportuno attivare una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla selezione di un operatore economico cui affidare in concessione i servizi di gestione dei due immobili denominati "ex Circolo Cittadino in Lecce alla via Rubichi" e "Palazzo Comi in Lucugnano" finalizzati alla valorizzazione e al migliore utilizzo e fruizione dei beni da parte degli utenti, ai sensi degli artt. 115 e 117 del D. Lgs. 42/04, mediante lo svolgimento di attività di servizio per la collettività dirette a promuovere la conoscenza dei beni culturali, compreso anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione e restauro;
- che tale facoltà, prevista dall'art. art.3 bis recante "Concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici" del D.L. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla L. 410/2001, introdotto dall'art.1 comma 259 dalla L.296/2006, è estesa ai beni immobili delle Province, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2208, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008;
- che a tal fine, con la medesima deliberazione 32/2014, il Consiglio Provinciale ha integrato con l'inserimento dell'immobile denominato "Palazzo Comi" in Lucugnano il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 6 del 01/03/2013, quale allegato al bilancio di previsione 2013;
- che con la citata deliberazione 32/2014 il Consiglio Provinciale ha preso atto, approvandolo, del "Disciplinare dei patti e delle condizioni della concessione di valorizzazione e utilizzazione di porzioni dei complessi architettonici: "Circolo Cittadino" di Lecce - "Palazzo Comi" di Lucugnano fraz. di Tricase";
- che la Concessione in argomento ha l'obiettivo di creare due poli strategici, il primo nel capoluogo, il secondo baricentrico, per lo sviluppo del turismo nella Provincia di Lecce e le attività previste devono perseguire l'obiettivo di offrire occasioni per la de-stagionalizzazione del turismo, in particolare quello culturale, anche mediante l'organizzazione di eventi, mostre, convegni, presentazioni seminari di studi ecc., la commercializzazione di prodotti tipici locali

legati alle produzioni autoctone, alla promozione dei prodotti agroalimentari, artigianato, servizi turistici legati al brand "SALENTO d'AMARE";

- che con la stessa deliberazione sono stati incaricati i competenti Uffici di attivare le procedure di evidenza pubblica per la scelta dell'operatore economico cui affidare, ai patti e condizioni espressi nel Disciplinare alla stessa allegato, in concessione di valorizzazione e utilizzazione i servizi di gestione e fruizione dei complessi architettonici "Circolo Cittadino" di Lecce e "Palazzo Comi" di Lucugnano, Fraz. di Tricase architettonico finalizzati alla valorizzazione e al migliore utilizzo e fruizione del bene da parte degli utenti, ai sensi degli artt. 115 e 117 del D. Lgs. 42/04 e dell' art. 3 bis del D.L. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla L. 410/2001;

Considerato:

- che ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 l'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici e la stipulazione del relativo contratto devono essere preceduta da apposita determinazione a contrarre del responsabile del procedimento di spesa indicante:
 - a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
 - b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
 - c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni;
- che oggetto del contratto sarà la "Concessione di valorizzazione e utilizzazione di porzioni de complessi architettonici: "Circolo Cittadino" di Lecce - "Palazzo Comi" di Lucugnano Fraz. Di Tricase", ai sensi degli artt. 115 e 117 del D. Lgs. 42/04 e dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/01 n. 351, convertito nella Legge 23/11/01 n. 410, introdotto dal comma 259 dell'art 1 della L. 27/12/06 n. 296 ed esteso anche alle province ai sensi del comma 6 dell'art. 58 del D.L. 112/08, convertito nella Legge 133/08;
- che le clausole essenziali sono contenute nel Disciplinare dei patti e delle condizioni approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 32 del 09/06/2014;
- che all'individuazione del soggetto contraente si procederà mediante procedura aperta e che le offerte presentate saranno valutate in sede di gara con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., da valutare attraverso apposita commissione sulla base degli elementi e dei criteri contenuti nel bando di gara ai sensi dell'art. 283 del D.Lgs. 207/2010;
- che per la procedura di affidamento di servizi oggetto del presente provvedimento è stato acquisito presso l'A.N.AC. il Codice CIG: 5903300544;

Visti:

- gli artt. 115 e 117 del D. Lgs. 42/04;
- l'art. 3 bis del D.L. 351/2001, convertito dalla L. 410/2001;
- l'art. 58 del D.L. 112/08, convertito dalla Legge 133/08;
- gli artt. 11 e 83 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;
- gli artt. 107 e 192 del D.Lgs. n. 267/2000;
- la delibera del Consiglio Provinciale n. 32 del 09/06/2014;
- gli artt. 12 e 40 del vigente Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

ACCERTATA la compatibilità del presente atto con il programma dei pagamenti, con gli stanziamenti nello schermo di bilancio e con le regole di finanza pubblica ai sensi del comma 2, art. 9 del D.L.78/2009;

ATTESO che la spesa non soggiace alle limitazioni di cui all'art. 163, comma 2, del D. Lgs. 267/2000;

Ritenuto di provvedere in merito;

DETERMINA

- 1) **ATTIVARE**, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 163/2006 e dell'art.192 del D.Lgs. n. 267/2000, la procedura per la scelta dell'operatore economico cui affidare la "*Concessione di valorizzazione e utilizzazione di porzioni de complessi architettonici: "Circolo Cittadino " di Lecce - "Palazzo Comi" di Lucugnano fraz. Di Tricase*";
- 2) **STABILIRE** che:
 - a) il fine che con l'affidamento della concessione in oggetto la Provincia intende perseguire è quello di creare due poli strategici, il primo nel capoluogo, il secondo baricentrico, per lo sviluppo del turismo nella Provincia di Lecce e le attività previste devono perseguire l'obiettivo di offrire occasioni per la de-stagionalizzazione del turismo, in particolare quello culturale, anche mediante l'organizzazione di eventi, mostre, convegni, presentazioni seminari di studi ecc., la commercializzazione di prodotti tipici locali legati alle produzioni autoctone, alla promozione dei prodotti agroalimentari, artigianato, servizi turistici legati al brand "SALENTO d'AMARE"
 - b) oggetto del contratto è la "Concessione di valorizzazione e utilizzazione di porzioni de complessi architettonici: "Circolo Cittadino " di Lecce - "Palazzo Comi" di Lucugnano fraz. Di Tricase", ai sensi degli artt. 115 e 117 del D. Lgs. 42/04 e dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/01 n. 351, convertito nella Legge 23/11/01 n. 410, introdotto dal comma 259 dell'art 1 della L. 27/12/06 n. 296 ed esteso anche alle province ai sensi del comma 6 dell'art. 58 del D.L. 112/08, convertito nella Legge 133/08;
 - c) il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa;
 - d) le clausole ritenute essenziali son quelle contenute nel "*Disciplinare dei patti e delle condizioni*" approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 32 del 09/06/2014;
 - e) la scelta del contraente avverrà mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 163/2006, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. art. 83 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., da valutare attraverso apposita commissione sulla base degli elementi e criteri contenuti nel bando di gara;
- 3) **DARE ATTO** che alla spesa occorrente per la pubblicazione del bando di gara si provvederà con successivo provvedimento allorquando saranno quantificate esattamente le risorse necessarie.

SERVIZIO EDILIZIA E PATRIMONIO
IL DIRIGENTE
(Ing. Rocco MERICO)



PROVINCIA DI LECCE
SERVIZIO APPALTI ED ESPROPRI
BANDO DI GARA PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE

1. PREMessa E OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

La Provincia di Lecce – via Umberto I, n.13 CAP 73100 LECCE Tel.0832 683111, che annovera tra le sue funzioni la tutela, gestione e valorizzazione dei beni culturali facenti parte del proprio patrimonio artistico e ambientale intende avviare, in conformità a quanto previsto dall'art.3 bis del D.L. 351/2001 (convertito in Legge con la L. 410/2001), così come modificato dall'art.1 comma 259 dalla L.296/2006 e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2208 (convertito con modificazioni dalla L. 133/2008), la procedura di gara per l'affidamento a terzi della concessione di servizi per la valorizzazione e la gestione del complesso architettonico denominato "Circolo Cittadino" in Lecce alla via F. Rubichi e del complesso architettonico denominato "Palazzo Comi" in Lucugnano (Fraz. Di Tricase) alla piazza G. Comi. La concessione è finalizzata a valorizzare i due complessi architettonici mediante lo svolgimento di attività di servizio per la collettività di cui alla tabella sottostante, dove si riporta: il Codice Identificativo della Gara (CIG), la sede dei servizi aggiuntivi richiesti.

Le attività individuate nel Disciplinare dei Patti e delle Condizioni della concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici dei due complessi architettonici sono dirette a promuovere la conoscenza dei beni culturali, a consentire un migliore utilizzo e fruizione dei beni da parte degli utenti, compreso anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione e restauro. In ogni caso gli utilizzi dei vani devono essere compatibili con le prescrizioni e le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti.

CIG	Sedi dei servizi aggiuntivi	Descrizione
5903300544	Palazzo Comi (Tricase) Circolo Cittadino (Lecce)	<ol style="list-style-type: none">1. convegnistica2. gestione museale (gestione della "casa COMI")3. ristorazione / caffetteria4. organizzazione di iniziative culturali e di svago anche collegate alla storia degli immobili, alle tradizioni del Salento5. assistenza e supporto ai turisti6. vendita di prodotti originali tipici del territorio e servizi ai turisti in visita del Salento, con particolare promozione del brand Salento d'Amare.

L'offerta dovrà consistere nella presentazione di:

- un progetto culturale, per la gestione degli immobili, che avrà opportuna valutazione ai fini dell'aggiudicazione;
- un progetto di valorizzazione funzionale per interventi di recupero e ristrutturazione/restauro da effettuare sugli immobili in uso, che avrà opportuna valutazione ai fini dell'aggiudicazione;
- un piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione degli immobili e della connessa gestione, dal quale si evince, l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione; che avrà opportuna valutazione ai fini dell'aggiudicazione;
- un'offerta economica sul canone di concessione
- un progetto di paternariato con strutture nazionali o internazionali legato alla gestione degli immobili per le varie attività programmate (mostre, promozione del territorio, attività di fund raising).

I conseguenti lavori previsti nel progetto di valorizzazione, saranno eseguiti dal Concessionario previa acquisizione, a propria cura e spese, del parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, nonché di altri Enti e Autorità qualora necessario, ed espressa approvazione da parte della Provincia.

La concessione ha la durata di 30 anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione.

Il canone annuo posto a base di gara, è stabilito in Euro 100.000,00= (euro centomila/00).

Si stabilisce sin d'ora che il pagamento del canone avrà decorrenza dal 5° anno di contratto per assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione per l'avviamento delle attività.

Tale canone sarà annualmente adeguato, su richiesta del Concessionario, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

2. REQUISITI DI ORDINE GENERALE

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti:

- a) che non risultino iscritti nel Registro delle Imprese o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato di residenza se si tratta di uno Stato dell'U.E., in conformità con quanto previsto dall'art.39 del D.lgs. n. 163/2006;
- b) che si trovino in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c) che si trovino, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale. Saranno esclusi i partecipanti per i quali verrà accertato che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.
- d) nei cui confronti sia pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575. L'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda:
 - il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale;
 - il socio o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo;
 - i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice;
 - gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società.

Inoltre, si specifica che l'esclusione opera se i soggetti sopramenzionati, anche in assenza nei loro confronti di un procedimento per l'applicazione di una misura di prevenzione o di una causa ostativa ivi previste, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al precedente periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nei tre anni antecedenti alla pubblicazione del presente Bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'articolo 6 del D.lgs. n. 163/06, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;

- e) che in ogni caso non siano in regola con le rilevanti disposizioni normative per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso;
- l) nei cui confronti sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità Europea che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a

un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18;

l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti:

- del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale;
- del socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;
- dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice;
- degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o di consorzio.

In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione della condotta penalmente sanzionata; resta salva in ogni caso l'applicazione dell'articolo 178 del codice penale e dell'articolo 445, comma 2, del codice di procedura penale;

- g) che abbiano violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
- h) che abbiano commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
- i) che abbiano commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- j) che, secondo motivata valutazione della stazione appaltante, abbiano commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che bandisce la gara o che abbiano commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della stazione appaltante;
- k) che abbiano commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, delle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, delle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- l) che non siano in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- m) che nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente bando abbiano reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- n) che nei cui confronti sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248" (come da art. 38, comma 1 lett. m, D.Lgs. 163/2006 modificato dall'art.3, comma 1 lett. e) del D.lgs 113/2007);
- o) che nei cui confronti sia stata accertata anche solo una delle cause di esclusione ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 198/2006 (Codice delle pari opportunità tra uomo e donna ex art 6 della L. 246/2005);
- p) che nei cui confronti sia stata accertata anche solo una delle cause di esclusione di cui all'art. 44 del D.Lgs. 286/1998 (Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero).

Con riferimento alla dichiarazione concernente la situazione di controllo ex art. 2359 c.c. e di cui alla precedente lettera c), i concorrenti dichiarano, alternativamente:

1. di non essere in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun partecipante alla procedura;
2. di essere in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile con indicazione del concorrente con cui sussiste tale situazione e di impegnarsi a formulare autonomamente l'offerta;

I soggetti interessati a partecipare alla gara devono attestare il possesso dei requisiti generali mediante dichiarazione sostitutiva in conformità al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 in cui vanno indicate anche le eventuali condanne per le quali si abbia beneficiato della non menzione.

3 . REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA

La verifica preventiva della sussistenza delle capacità tecnico-organizzative ed economiche dei concorrenti avverrà allo scopo di garantire la regolarità ed un adeguato livello del servizio oggetto di affidamento, nonché la sostenibilità delle offerte e la stabilità del rapporto con la Provincia di Lecce.

In attuazione di quanto sopra, il soggetto che intenda presentare domanda di partecipazione deve, a pena d'esclusione dalla gara presentare due idonee dichiarazioni bancarie attestanti la solida capacità finanziaria ed economica dell'impresa, rilasciate da distinti istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.lgs 385/1993;

I servizi di pulizia ed igiene ambientale dei giardini di pertinenza ed i servizi di manutenzione degli impianti ed, più in generale degli edifici, potranno essere concessi in subappalto, nei limiti previsti dalle normative vigenti, a ditte in possesso di specifica qualificazione.

4. PARTECIPAZIONE IN ATI

La partecipazione di imprese temporaneamente raggruppate o raggruppande ("ATI") è ammessa, con le limitazioni di seguito indicate:

- nessuno dei partecipanti all'ATI dovrà trovarsi nelle condizioni di esclusione previste nel presente bando;
- il requisito di capacità tecnica ed economica, del precedente paragrafo 3, dovrà essere soddisfatto da ciascun partecipante all'ATI;
- ciascuna partecipante dell'ATI dovrà svolgere esclusivamente i servizi, come specificato nella domanda di partecipazione, per i quali possieda e dichiari, in tutto o in quota parte i requisiti di capacità tecnica ed economica.

Al fine di favorire la più ampia concorrenza sul mercato, anche in conformità alle segnalazioni dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato non è ammessa la partecipazione di ATI formate da due o più imprese che siano singolarmente in grado di soddisfare i requisiti economici di partecipazione indicati al par. 3, pena l'esclusione dalla gara di tutti i partecipanti all'ATI.

5. ULTERIORI DISPOSIZIONI A TUTELA DELLA CONCORRENZA

Nessuna società, né direttamente, né attraverso altre società dello stesso gruppo, potrà presentare più di una domanda di partecipazione alla stessa gara, salvo quanto previsto dal par. 2.

È fatto altresì divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un'ATI ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora vi partecipino in ATI.

La sussistenza delle predette situazioni comporta l'esclusione dalla gara e, ove accertata in un momento successivo all'aggiudicazione, la risoluzione della convenzione sottoscritta.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che siano in possesso dei requisiti indicati ai precedenti paragrafi e che intendano partecipare alla gara dovranno far pervenire domanda di partecipazione, sottoscritta dal legale rappresentante della società interessata o da un suo procuratore speciale munito dei necessari poteri.

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta conformemente all'allegato "*Domanda di Partecipazione*", disponibile sul sito Internet della Provincia di Lecce indicati nel presente avviso e dovrà riportare l'indicazione del nominativo e dei recapiti del referente per tutte le fasi della gara.

I partecipanti all'ATI dovranno predisporre domanda di partecipazione unitaria, redatta conformemente all'allegato "*Domanda di Partecipazione - ATI*" disponibile Internet della Provincia di Lecce, che dovrà essere sottoscritta congiuntamente dai rispettivi rappresentanti legali o procuratori speciali muniti dei necessari poteri. Tale domanda di partecipazione dovrà inoltre contenere, a pena di esclusione, l'impegno di ciascuno dei partecipanti all'ATI ad assumere con vincolo di solidarietà qualsivoglia obbligo derivante dalla suddetta domanda di partecipazione, l'indicazione della società mandataria nonché l'indicazione del nominativo e di tutti i recapiti dell'unico comune referente per lo svolgimento della gara. Con l'indicazione dell'unico comune referente, i partecipanti all'ATI accettano che tutte le comunicazioni future, così come la lettera di richiesta di offerta vincolante e relativi allegati, vengano inviate dalla Direzione Regionale all'unico comune referente indicato.

Alla domanda di partecipazione si dovrà allegare, a pena di esclusione, una dichiarazione sostitutiva redatta conformemente all'allegato "*Dichiarazione Sostitutiva*" disponibile sul sito Internet della Provincia di Lecce, nella quale si attesti:

- di aver preso visione e di accettare il contenuto del presente Bando;
- l'insussistenza delle condizioni di esclusione di cui al precedente par. 2, lettere da a) a p);

- l'insussistenza delle condizioni di esclusione di cui al precedente par. 5;
- la sussistenza dei requisiti di capacità economica di cui al precedente par. 3;
- l'iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio (o in registri professionali analoghi per le imprese aventi sede all'estero) per attività inerenti l'oggetto dell'affidamento, nonché il relativo numero di iscrizione;
- di essere in regola con tutte le prescrizioni vigenti in materia di esercizio delle attività relative ai servizi oggetto dell'Affidamento.

La suddetta dichiarazione sostitutiva dovrà essere resa ai sensi del DPR n. 445/2000, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente ovvero da un procuratore speciale munito dei necessari poteri.

La suddetta dichiarazione dovrà essere corredata da:

- copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore;
- dichiarazioni bancarie conformi a quanto richiesto nel par. 3;

In caso di ATI, ferme le prescrizioni sopra citate, si dovrà presentare una dichiarazione sostitutiva unica, redatta conformemente all'allegato "Dichiarazione Sostitutiva – ATI" disponibile sul sito Internet della Provincia di Lecce, che dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti o dai procuratori speciali muniti dei necessari poteri di tutte le imprese facenti parte dell'ATI e corredata da copia fotostatica di un valido documento di identità dei sottoscrittori. Nella suddetta dichiarazione sostitutiva unica, i partecipanti all'ATI dovranno, altresì, attestare la sussistenza delle circostanze e dei requisiti cui è sottoposta la partecipazione in ATI, ai sensi del precedente par. 4.

Per i soggetti stabiliti in altri Stati dell'Unione Europea, dovrà essere presentata, a pena di esclusione, una dichiarazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

A pena di esclusione, la documentazione richiesta dovrà essere redatta in lingua italiana.

Per i soggetti stabiliti in altri Stati dell'Unione Europea la documentazione richiesta ai fini della manifestazione di interesse potrà essere presentata in lingua straniera, ma in tal caso dovrà essere corredata, a pena di esclusione, di traduzione giurata in lingua italiana.

La Provincia di Lecce avrà la facoltà di accertare, in qualsiasi momento, la veridicità di quanto dichiarato, richiedendo ai partecipanti di produrre, a pena di esclusione dalla gara, eventuale documentazione atta a comprovare quanto dichiarato nella suddetta dichiarazione sostitutiva.

In tal caso, per i concorrenti stabiliti in altri Stati dell'Unione Europea l'esistenza dei requisiti prescritti è accertata in base alla documentazione prodotta secondo le normative vigenti nei rispettivi paesi.

E' richiesta, inoltre, la compilazione e sottoscrizione, da parte del legale rappresentante del soggetto che presenterà domanda di partecipazione o di un suo procuratore speciale munito dei necessari poteri, di un impegno di riservatezza ("*Impegno di Riservatezza*"), il testo del quale è reso disponibile sul sito Internet della Provincia di Lecce. A pena di esclusione, l'Impegno di Riservatezza sottoscritto dovrà essere allegato alla domanda di partecipazione.

Nel caso di ATI, dovrà essere compilato e sottoscritto congiuntamente dai legali rappresentanti o dai procuratori speciali muniti dei necessari poteri di tutte le imprese facenti parte dell'ATI l'Impegno di Riservatezza ATI. Il testo di tale documento è reso disponibile sul sito Internet suindicato. A pena di esclusione, l'Impegno di Riservatezza ATI sottoscritto dovrà essere allegato alla domanda di partecipazione.

Alla domanda di partecipazione dovranno essere infine allegati:

- il presente Bando, il disciplinare dei patti e delle condizioni e le tavole grafiche, siglati in ogni pagina e sottoscritti in calce dal legale rappresentante o dal procuratore speciale munito dei necessari poteri (oppure dai legali rappresentanti o dai procuratori speciali muniti dei necessari poteri di tutte le imprese facenti parte dell'ATI), per integrale accettazione del loro contenuto.

L'assenza di uno dei documenti di cui sopra potrà comportare l'esclusione qualora rientri nei casi previsti dall'art. 46 c. 1 bis del D.Lgs. 163/2006.

Ai fini della partecipazione, i concorrenti, a pena di esclusione, dovranno far pervenire alla Provincia di Lecce, via Umberto I, 13 – 73100 LECCE, entro e non oltre le ore 12.00 del 6 novembre 2014 ("*Termine di Scadenza*"), un plico contenente:

- la domanda di partecipazione;
- la dichiarazione sostitutiva,
- le dichiarazioni bancarie conformi a quanto richiesto nel par. 3, n. 1;
- l'Impegno di Riservatezza;
- il Bando, il disciplinare dei patti e delle condizioni e le tavole grafiche, siglati e sottoscritti come precedentemente indicato.

Tale plico dovrà pervenire chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante della società interessata o da un suo procuratore speciale munito dei necessari poteri, oppure dai rispettivi rappresentanti legali o procuratori speciali muniti dei necessari poteri nel caso di ATI.

Sul plico dovrà essere apposta l'indicazione del mittente e la dicitura: "Domanda di Partecipazione: Affidamento in concessione di servizi al pubblico CIG 5903300544". Il plico potrà essere consegnato alla Provincia di Lecce, all'indirizzo sopra indicato, tramite servizio postale, corriere o agenzia di recapito autorizzata o direttamente a mano. In particolare, i plichi potranno pervenire all'indirizzo sopra indicato dalle ore 9.00 (ora italiana) alle ore 12 (ora italiana) nei giorni da lunedì a venerdì.

Il plico consegnato e/o recapitato oltre il suddetto Termine di Scadenza non sarà ritenuto valido e non sarà aperto e comporterà, pertanto, l'esclusione dalla gara. A tal fine, sarà ininfluenza la data di spedizione e farà fede esclusivamente la data e l'ora di effettiva ricezione del plico da parte dell'Ufficio Protocollo della Provincia di Lecce. La consegna e/o il recapito del plico rimane a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Provincia di Lecce nel caso in cui tale plico, per qualsiasi motivo, non pervenisse all'indirizzo sopra indicato entro il Termine di Scadenza.

Successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione e dei suoi allegati, i soggetti in possesso dei requisiti richiesti, che non siano incorsi in alcuna causa di esclusione espressamente prevista dal presente Bando, riceveranno una lettera di richiesta di offerta vincolante a cui sono stati ammessi a partecipare, contenente, fra l'altro, le istruzioni e le indicazioni per la presentazione dell'offerta vincolante. Nel caso di ATI, la suddetta lettera di richiesta di offerta vincolante sarà inviata all'unico comune referente indicato in sede di domanda di partecipazione. Insieme alla lettera di richiesta di offerta vincolante sarà trasmesso lo schema di convenzione che disciplinerà il rapporto tra la Provincia di Lecce e l'affidatario, nonché i relativi allegati, compresa la documentazione progettuale relativa al Palazzo Comi ed al Circolo Cittadino.

A seguito del ricevimento della lettera di richiesta di offerta vincolante, i soggetti invitati dovranno, a pena di esclusione, effettuare un sopralluogo al Palazzo Comi ed al Circolo Cittadino che costituirà condizione essenziale per la presentazione dell'offerta vincolante.

Sulla base delle offerte vincolanti pervenute, la Provincia di Lecce determinerà una graduatoria dei partecipanti servendosi del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come verrà meglio specificato nella lettera di richiesta di offerta vincolante.

7. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Si dichiara che, ai fini della presente gara, il funzionario incaricato dalla Provincia di Lecce del ruolo di Responsabile del Procedimento è l'ing. Giulio Mele (Tel. 0832 – 683694 - 0832 683583).

8. CHIARIMENTI

Per ogni richiesta di chiarimento relativa al presente Bando le società interessate potranno rivolgersi al responsabile del procedimento all'indirizzo e-mail gmele@provincia.le.it oppure al Servizio Appalti ed Espropri della Provincia di Lecce @provincia.le.it fino alle ore 12,00 del giorno 5 novembre 2014, attraverso formali richieste di chiarimento, facendo obbligatoriamente riferimento al CIG della Gara, che dovrà essere esplicitamente identificato nell'oggetto dell'e-mail. Le risposte e/o le eventuali comunicazioni da parte dell'Amministrazione saranno pubblicate, in formato anonimo relativamente al richiedente, sui siti internet della Provincia di Lecce www.provincia.le.it BANDI DI GARA - AVVISI PUBBLICI, e costituiranno integrazione e/o modificazione della documentazione che regola la Gara e, pertanto, saranno vincolanti per tutti i concorrenti.

9. OBBLIGHI E FACOLTÀ DELLA PROVINCIA DI LECCE

Il presente bando non vincola la Provincia di Lecce né all'espletamento della gara, né alla diramazione degli inviti, né alla successiva aggiudicazione e si riserva espressamente la possibilità di annullare, modificare, sospendere, o interrompere la gara qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e a suo insindacabile giudizio, senza che i partecipanti possano avanzare pretese di qualsiasi genere e natura.

La pubblicazione del Bando, la ricezione della domanda di partecipazione e tutte le successive fasi della gara non comportano per la Provincia di Lecce alcun obbligo nei confronti delle società interessate, né, per queste ultime, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Provincia di Lecce. In particolare, l'aggiudicazione definitiva - subordinata al concretizzarsi di tutti i presupposti, di qualsivoglia natura, di legge, di regolamento e del procedimento concorsuale propedeutici

all'espletamento della prestazione - non dà diritto alla formalizzazione del contratto o a qualsivoglia rivendicazione, pretesa, aspettativa o richiesta di sorta da parte dei partecipanti e/o dell'aggiudicatario. Qualora, nella gara, venga presentata una sola offerta valida, la Provincia di Lecce si riserva di procedere comunque all'aggiudicazione sempre che l'offerta stessa sia, a suo insindacabile giudizio, ritenuta idonea e conveniente.

In caso di fallimento dell'affidatario o di risoluzione del contratto per grave inadempimento del medesimo, la Provincia di Lecce si riserva la facoltà di concedere il servizio interpellando progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria gara, risultanti dalla relativa graduatoria, a partire dal miglior offerente dopo l'aggiudicatario.

10. INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Di seguito viene rilasciata alle società interessate a partecipare alla gara l'informativa di cui all'art. 13 del Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196 recante "Testo Unico delle norme in materia di tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali" ("Codice della Privacy").

Le informazioni e i dati forniti dai soggetti partecipanti alla gara od altrimenti acquisiti nell'ambito delle attività di gestione delle domande di partecipazione e delle fasi successive della gara saranno oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni del Codice della Privacy e dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza degli interessati.

Per trattamento di dati personali si intende qualunque operazione o complesso di operazioni, effettuati anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione di dati, anche se non registrati in una banca di dati.

Il trattamento dei dati personali ha le seguenti finalità:

- a) consentire l'accertamento dell'idoneità delle società a partecipare alla gara; consentire la gestione di tutte le successive fasi e lo svolgimento della gara;
- b) sarà effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici o comunque automatizzati ed in via cartacea;
- c) i dati potranno essere comunicati o diffusi ad altri soggetti, anche in assenza del previo consenso dell'interessato, solo nei casi in cui la comunicazione o la diffusione siano necessarie per adempiere ad obblighi previsti dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria; per eseguire obblighi derivanti da un contratto del quale è parte l'interessato o per adempiere a specifiche richieste dell'interessato. Inoltre, i dati potranno essere comunicati o diffusi ad altri soggetti, anche in assenza del previo consenso dell'interessato, se tali informazioni provengono da pubblici registri, elenchi, atti o documenti conoscibili da chiunque oppure nel caso in cui i dati riguardano lo svolgimento di attività economiche, nei limiti del rispetto della vigente normativa in materia di segreto aziendale e industriale.

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma il loro eventuale mancato conferimento comporterebbe l'impossibilità per la società interessata di partecipare alla gara. Inoltre, ai sensi degli articoli 24, comma 1, lettere (a), (b), (c), (d), (g), 26, comma 4, lettera (d) e 27 del Codice della Privacy, non è necessario per il Titolare del trattamento acquisire il previo consenso al trattamento da parte degli interessati, salvo l'obbligo di rendere l'informativa.

Il trattamento di dati sensibili o giudiziari eventualmente implicati dalla gara e/o dalla gestione della domanda di partecipazione avverrà nel pieno rispetto di quanto previsto dagli articoli 26 e 27 del Codice della Privacy e dalle Autorizzazioni Generali applicabili rilasciate dall'Autorità Garante per la protezione dei dati personali.

Gli estremi identificativi del Titolare per il trattamento dei dati forniti sono i seguenti: Provincia di Lecce - via Umberto I, 13, CAP 73100 LECCE.

I dati saranno conservati presso la sede della Provincia per i tempi definiti dalla normativa di riferimento. Tali dati saranno raccolti, trattati e custoditi nel pieno rispetto di quanto previsto dagli articoli 31 e seguenti del Codice della Privacy e dal Disciplinare Tecnico - Allegato B al Codice - in materia di misure di sicurezza.

Al Titolare del trattamento ci si potrà rivolgere in qualsiasi momento, senza obblighi formali, per far valere i diritti così come previsti dall'articolo 7 del Codice della Privacy.

12. LEGGE APPLICABILE

La gara sarà regolata dalla legge italiana. Il testo del Bando è reso disponibile ai soggetti interessati soltanto in lingua italiana e prevale su qualunque altro testo, ovunque pubblicato, anche se in lingua straniera.

LECCE 3 ottobre 2014

IL DIRIGENTE SERV. APP. ED ESPR. (Dott. Michele Sessa)



**DISCIPLINARE DEI PATTI E DELLE CONDIZIONI DELLA
CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE AI FINI
ECONOMICI DI PORZIONI DEI COMPLESSI ARCHITETTONICI:
“CIRCOLO CITTADINO” DI LECCE
“PALAZZO COMP” DI LUCUGNANO FRAZ. DI TRICASE**

- A. ENTE CONCEDENTE:** Provincia di Lecce – Settore Lavori Pubblici e Mobilità – Servizio Edilizia e Patrimonio – Via Umberto I, n.13 – 73100 Lecce – www.edilizia@cert.provincia.le.it (cod.fisc. 80000840753)
- B. TIPO DI CONCESSIONE:** Concessione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici ai sensi dell'art.3 bis del D.L. 351/2001 (convertito in Legge con la L. 410/2001) , così come modificato dall'art.1 comma 259 dalla L.296/2006 e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2208 (convertito con modificazioni dalla L. 133/2008).
- C. OGGETTO DELLA CONCESSIONE:** La Provincia di Lecce intende assegnare a terzi la concessione di servizi per la valorizzazione e la gestione del complesso architettonico denominato “Circolo Cittadino” in Lecce alla via F. Rubichi e del complesso architettonico denominato “Palazzo Comi” in Lucugnano (Fraz. Di Tricase) alla piazza G. Comi, meglio descritti in seguito. La concessione è finalizzata a valorizzare i due complessi architettonici mediante lo svolgimento di attività di servizio per la collettività dirette a promuovere la conoscenza dei beni culturali, onde consentire un migliore utilizzo e fruizione dei beni da parte degli utenti, compreso anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione e restauro. In ogni caso gli utilizzi dei vani devono essere compatibili con le prescrizioni e le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti. Il rapporto che verrà ad instaurarsi con la Provincia di Lecce sarà disciplinato dal presente disciplinare, dallo schema di concessione allegato, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati. La determinazione dei termini e delle modalità relative alla gestione dei servizi e delle attività oggetto della concessione, alle tariffe applicabili, all'esazione di pagamenti, agli orari di apertura e chiusura, alla predisposizione e commercializzazione di materiale illustrativo e di promozione, nonché di quant'altro necessario alla proficua attività imprenditoriale è lasciata alla discrezionalità del Concessionario, che a tal fine, è costituito unico responsabile sia della legittimità delle operazioni e attività svolte sia della loro remuneratività. Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione è disciplinato dal presente atto di concessione secondo i patti e le condizioni ivi stabiliti, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni richiamati. La Provincia si riserva, per ragioni di pubblico interesse, di intervenire sulle condizioni

contrattuali in accordo con il Concessionario. L'affidamento sarà formalizzato con apposito verbale di consegna e di consistenza in contraddittorio tra le parti entro trenta giorni dalla stipula del contratto.

D. DURATA DELLA CONCESSIONE: la durata della concessione è di anni 30.

E. DESCRIZIONE DEI COMPLESSI IMMOBILIARI IN CONCESSIONE:

CIRCOLO CITTADINO sito in Lecce alla via Rubichi, 29 di circa 2.569,64mq nominali disposti su due piani; si compone di n.35 vani, giardino ed accessori il tutto come meglio descritto nelle tavole 4- 5 allegate al presente disciplinare.

PALAZZO COMI sito in Lucugnano (frazione di Tricase) alla piazza G. Comi, destinato a Biblioteca Provinciale e Casa Museo, di circa 1.553,70mq nominali disposti su due piani. Ubicato nel centro storico del paese, Palazzo Comi si affaccia su una piazzola sistemata a verde con siepi ed alberature di vario tipo (salice piangente, palma, arancio, magnolia, quercus ecc.) L'edificio si configura, per caratteristiche planimetriche e decorative, come residenza di tipo signorile, tipica del XIX sec. Il piano terra è stato oggetto di un valido lavoro di recupero sia in termini di carattere conservativo che funzionale; originariamente destinato a locali attigui all'attività agricola oggi è adibito a locale espositivo, sala conferenze e casa museo. Particolarmente interessante per fattori progettuali e di impatto visivo è il pavimento in cristallo che permette di vedere al visitatore delle vasche, un tempo atte, a contenere il mosto nel periodo della vendemmia. Il piano primo si compone di ventiquattro vani disposti intorno all'atrio scoperto. In quasi tutti i vani si nota la presenza di un caminetto, secondo una tecnica progettuale e costruttiva tipica delle residenze gentilizie del XIX sec. La facciata principale dell'edificio, in pietra leccese, è caratterizzata dalla presenza del bugnato liscio a fasce orizzontali nel piano terra, mentre il piano primo, inquadrato da lesene laterali, fascia marcapiano aggettante e cornice di coronamento, è caratterizzato da aperture, ritmicamente scandite, sormontate da timpano triangolare e prospicienti su balconi aggettanti su mensole in pietra. Gli infissi esterni sono in legno, mentre nell'atrio sono presenti infissi in alluminio anodizzato con vetrocamera.

Sup. piano terra	mq.	673,35;
Sup. piano primo	mq.	867,15;
Sup. balconi	mq.	13,20

F. OBIETTIVO DELLA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

La Concessione ha l'obiettivo di creare due poli strategici, il primo nel capoluogo, il secondo baricentrico, per lo sviluppo del turismo nella Provincia di Lecce; le attività previste devono perseguire l'obiettivo di offrire occasioni per la de-stagionalizzazione del turismo, in particolare quello culturale, anche mediante

l'organizzazione di eventi, mostre, convegni, presentazioni seminari di studi ecc., la commercializzazione di prodotti tipici locali legati alle produzioni autoctone, alla promozione dei prodotti agroalimentari, artigianato, servizi turistici legati al brand "SALENTO d'AMARE".

Viene, quindi, ritenuto opportuno riportare di seguito, a titolo esemplificativo, alcune delle possibili attività del concessionario:

- convegnistica;
- gestione museale (gestione della "casa COMI");
- ristorazione / caffetteria;
- organizzazione di iniziative culturali e di svago anche collegate alla storia degli immobili, alle tradizioni del Salento;
- assistenza e supporto ai turisti;
- vendita di prodotti originali tipici del territorio e servizi ai turisti in visita del Salento, con particolare promozione del brand Salento d'Amare.

L'offerta dovrà consistere nella presentazione di:

- un progetto culturale, per la gestione degli immobili, che avrà opportuna valutazione ai fini dell'aggiudicazione;
- un progetto di valorizzazione funzionale per interventi di recupero e ristrutturazione/restauro da effettuare sugli immobili in uso, che avrà opportuna valutazione ai fini dell'aggiudicazione;
- un piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione degli immobili e della connessa gestione, dal quale si evince, l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione; che avrà opportuna valutazione ai fini dell'aggiudicazione;
- un'offerta economica sul canone di concessione
- un progetto di partenariato con strutture nazionali o internazionali legato alla gestione degli immobili per le varie attività programmate (mostre, promozione del territorio, attività di fund raising).

I conseguenti lavori previsti nel progetto di valorizzazione, saranno eseguiti dal Concessionario previa acquisizione, a propria cura e spese, del parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, nonché di altri

Enti e Autorità qualora necessario, ed espressa approvazione da parte della Provincia.

G. OFFERTA ECONOMICA SUL CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo posto a base di gara, è stabilito in Euro 100.000,00= (euro centomila/00). Si stabilisce sin d'ora che il pagamento del canone avrà decorrenza dal 5° anno di contratto per assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione per l'avviamento delle attività.

Tale canone sarà annualmente adeguato, su richiesta del Concessionario, in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Altresì, il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione degli immobili e della connessa gestione, dal quale si evince, l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione, costituirà documento principale per la valutazione dell'offerta.

H. VALUTAZIONE DEI PROGETTI DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELL'OFFERTA ECONOMICA

Ai fini della concessione degli immobili i progetti di valorizzazione saranno valutati da parte della Provincia, secondo i criteri di seguito elencati:

Descrizione criteri di valutazione	Punteggio massimo
progetto culturale per la gestione degli immobili.	40
progetto di valorizzazione funzionale per interventi di recupero e ristrutturazione da effettuare sui complessi.	40
progetto di paternariato con strutture nazionali o internazionali	10
offerta economica sul canone di concessione.	10

Il progetto culturale deve essere rivolto a fruitori estemporanei coinvolti dalle proposte tematiche rispondenti alle loro singole aspettative (cultura, devozione, arte, ambiente, storia, enogastronomia, ruralità, esclusività, innovazione, geografia) attraverso una sollecitazione mediatica mirata ed incentrata sulla Terra Salentina, legata ai tematismi offerti e propedeutica all'approfondimento territoriale. Il turista visitatore dei luoghi e degli spazi trova accoglienza in un luogo dove individua un proprio "viaggio di conoscenza" basato sulla esplorazione dei luoghi, dei contesti sociali e culturali per coglierne la vera essenza, il più profondo living che si arricchisce di quelle peculiarità proprie dei luoghi.

L'enogastronomia può essere un esempio di offerta che si identifica con il territorio e ne esalta alcune caratteristiche e peculiarità culturali.

Gli spazi proposti consentono l'organizzazione di eventi e lo svolgimento delle seguenti attività:

- Organizzazione di convegni ed eventi culturali;
- Gestione della casa/ museo "COMI" in Lucugnano con organizzazione di presentazione di prodotti editoriali ed incontri culturali;
- Spazi da dedicare a ristorazione / caffetteria mediante accurati allestimenti degli spazi ed offerta di prodotti gastronomici tipici locali;
- Spazi allestiti per l'accoglienza e promozione turistica del territorio salentino;
- Spazi allestiti per la vendita di prodotti originali tipici del territorio.

Il progetto culturale deve contenere una relazione, contenente un numero massimo di 70 pagine, stampate su un unico lato ed in formato A4, contenenti un numero massimo di 4.000 battute per pagina, finalizzata alla descrizione del progetto di utilizzazione e valorizzazioni degli spazi utilizzati anche ai fini economici.

I progetti di allestimento degli spazi devono essere composti:

- a) da progetti grafici, anche con l'ausilio di rendering e ricostruzioni virtuali;
- b) da una relazione con l'indicazione dei materiali utilizzati per gli allestimenti;
- c) dal catalogo, se pur in forma semplificata dei prodotti offerti;
- d) da un piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione degli immobili e della connessa gestione, dal quale si evince, l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione.

Assegnazione dei punteggi

Offerta tecnica(1): progetto culturale per la gestione degli immobili - Punti 40 -	
Descrizione	Punteggio
Relazione tecnica	40

Offerta tecnica (2): progetto di valorizzazione funzionale per interventi di recupero e ristrutturazione da effettuare sui complessi - Punti 40 -	
Descrizione	Punteggio
progetti grafici	5
relazione con l'indicazione dei materiali utilizzati per gli allestimenti	10
catalogo dei prodotti offerti	5
piano economico-finanziario	20

Offerta tecnica(3): progetto di partenariato con strutture nazionali o internazionali - Punti 10 -	
Descrizione	Punteggio
N° di soggetti nazionali o internazionali coinvolti con protocolli d'intesa sottoscritti	10

Punteggio Offerta Tecnica:

Il punteggio per ogni singola voce, arrotondato a due cifre decimali, sarà attribuito mediante la seguente formula:

$$P(i) = C(i) * P(i)_{max}$$

dove:

P(i) = punteggio da attribuire alla voce i-esima

C(i) = coefficiente definitivo attribuito alla voce i-esima

P(i)max = punteggio massimo attribuibile alla voce i-esima

Una volta calcolato il punteggio associato ad ogni Sezione degli Elementi Oggetto di Valutazione del progetto complessivo così come sopra descritto, la Commissione calcolerà il punteggio totale dell'offerta tecnica, per ogni concorrente, così come descritto di seguito, redigendone la relativa graduatoria.

Offerta economica - Punti 10 -	
Descrizione	Punteggio
Offerta a rialzo sul canone posto a base di gara (€.100.000 / anno)	10

Punteggio Offerta Economica

Il punteggio da attribuirsi alla singola offerta economica, arrotondato a due cifre decimali, verrà dedotto attraverso interpolazione lineare, attribuendo il punteggio massimo previsto di 10 punti all'offerta più conveniente per la stazione appaltante il valore 0 all'offerta corrispondente all'importo a base d'asta,

secondo la seguente formula:

$$Poe(i) = 10 * (V(i) / Vmax)$$

dove:

Poe(i) è il punteggio dell'offerta economica i-esima

V(i) è il prezzo dell'offerta i-esima

Vmax è il prezzo massimo offerto

I. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna:

1. a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi, in conformità ai Progetti tecnici presentati in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
2. ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, comprese quelle preposte alla tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, necessari per la valorizzazione del complesso immobiliare e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel Programma di Attività presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e

autorizzazioni; eventuali richieste di cambi di destinazione d'uso degli immobili sono a spese e carico esclusivamente del concessionario;

3. ad avvalersi, per la redazione della progettazione tecnica, di uno professionista, ovvero di un gruppo di progettazione, dotati di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con esperienza in interventi di recupero e valorizzazione similari effettivamente realizzati;
4. a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di cui al punto 2 siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire agli Enti competenti la documentazione necessaria ad attestare la corretta esecuzione degli interventi nonché l'avvenuta ultimazione degli stessi;
5. a non iniziare i lavori e/o le attività previste dal piano di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;
6. a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma degli immobili e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'aggiornamento catastale del bene; a produrre le relative certificazioni; l'aggiornamento catastale deve essere concertato con l'Ufficio Patrimonio della Provincia che dovrà vistare tutti gli elaborati prima dell'inoltro agli uffici preposti al rilascio di tutte precitate certificazioni;
7. a curare il rilascio della certificazione di prevenzione incendi se richiesti dalla normativa vigente e dell'agibilità, anche ai fini del pubblico spettacolo, per tutti gli immobili nonché a curare il mantenimento dell'efficienza degli impianti ivi installati;
8. ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento degli immobili per la durata della concessione in conformità alle destinazioni d'uso e nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui alla convenzione;
9. a svolgere, a proprio carico e responsabilità, le attività di cui al Programma presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
10. a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e delle aree pertinenziali anche post realizzazione/ultimazione degli interventi - secondo il programma manutentivo pluriennale presentato in sede di offerta, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione,

all'agibilità e all'uso degli immobili, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;

11.a pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara secondo gli importi e con le modalità previste nello schema di convenzione;

12. ad assicurare il rispetto delle norme di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché dei vincoli, obblighi ed oneri contenuti nel Programma di Valorizzazione;

13.a rispettare il seguente crono programma di realizzazione del recupero degli immobili:

- presentazione dei progetti, al fine della loro approvazione, relativi al recupero di almeno entro 90 gg. dalla data del provvedimento di aggiudicazione della concessione;
- stipula della Convenzione entro 60 gg. dalla data del provvedimento di aggiudicazione della concessione;
- presentazione progetto per rilascio titolo autorizzativo edilizio entro 120 gg. dalla sottoscrizione della convenzione;
- dare inizio agli interventi di valorizzazione degli immobili entro e non oltre sei (6) mesi dal rilascio del titolo edilizio ed ultimarli i medesimi entro e non oltre ventiquattro (24) mesi dalla data del rilascio del titolo predetto;
- ultimare gli interventi di valorizzazione degli immobili entro e non oltre il 5° (quinto) anno dalla sottoscrizione del contratto di concessione, il tutto secondo la scansione temporale prevista nel crono programma presentato in sede di offerta;

La Provincia di Lecce cede al Concessionario che accetta gli immobili nello stato di fatto in cui attualmente si trovano impegnandosi ad eseguire tutti gli interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione straordinaria necessari a rendere funzionali le strutture al progetto di valorizzazione contenuto nell'offerta tecnica presentata in sede di gara. Il Concessionario, in conseguenza, non avrà nulla a pretendere dalla Provincia nel caso gli immobili non fossero pienamente rispondenti o non potessero essere, per qualsiasi motivo, adeguati e resi funzionali al progetto di valorizzazione proposto dal Concessionario. Cadono a carico del Concessionario, oltre agli oneri per l'esecuzione di tali lavori e le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale e contributi di costruzione, anche le spese generali e di

gestione connesse alle attività proposte, la manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione, le spese per utenze, tasse e/o tariffe ed ogni altro onere connesso all'affidamento. Il Concessionario è tenuto ad osservare tutte le prescrizioni di legge e regolamenti in vigore, anche in materia di sicurezza. Il Concessionario si obbliga a usare e conservare gli immobili con cura e massima diligenza. Se il Concessionario non adempia gli obblighi suddetti, la Provincia potrà chiedere l'immediata restituzione degli immobili, oltre il risarcimento del danno, come meglio di seguito specificato. Il Concessionario si obbliga ad effettuare il servizio di custodia degli immobili, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c.. Il Concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia degli immobili da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza. Il Concessionario, nel caso in cui per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro e della normativa in materia giuslavoristica vigente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia. Il Concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità. Il Concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente atto. Il Concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella presente concessione.

J. INTERVENTI MIGLIORATIVI AUTORIZZATI E NON:

Le migliorie apportate all'immobile, così come le opere realizzate sul bene e sulle relative pertinenze, da autorizzarsi preventivamente da parte della Provincia tramite approvazione dei relativi progetti, sono acquisite al patrimonio provinciale senza dare diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza del termine della Concessione. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile del Dirigente responsabile del Servizio Edilizia e Patrimonio. Per gli interventi non autorizzati e non migliorativi, la Provincia si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile a cura e a spese del Concessionario nel termine assegnatogli. Qualora il Concessionario non provveda alla rimessa in pristino entro tale termine, la Provincia vi provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa a carico dello stesso, rivalendosi sulla garanzia cauzionale e fatto salvo il risarcimento dei danni e ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente atto.

L'attività di valorizzazione degli immobili offerti, a titolo esemplificativo, mediante interventi di recupero, restauro, ristrutturazione finalizzati allo svolgimento di attività economiche e/o di servizio per i cittadini, con particolare riferimento all'offerta turistica, culturale ed alla promozione del territorio, comprende anche ogni tipo di

allestimento, acquisto di attrezzature, ritiro di autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

Tutti gli oneri relativi, compreso le spese di allaccio elettrico e di fornitura relativa, ad esempio un eventuale servizio Caffetteria interno agli immobili, saranno completamente a carico del Concessionario.

K. RESPONSABILITA' CIVILE

Il Concessionario è l'unico responsabile di tutti i danni causati o subiti nell'esercizio delle sue attività. Il Concessionario dovrà, prima di iniziare l'attività contrattuale, stipulare, con primaria compagnia, idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile, con copertura:

1. di tutti i rischi e le conseguenze materiali, fisiche e immateriali subiti eventualmente dai clienti dei Servizi, da terzi, dal personale della Amministrazione e del Concessionario;
2. di tutti i rischi relativi alla gestione del Servizio, compresa la copertura per furti, incendi, esplosioni, allagamenti, manomissioni, vandalismi, atti di sabotaggio, etc.

Dette polizze dovranno essere preventivamente approvate dalla Amministrazione. Ogni eventuale modificazione delle polizze sottoscritte dovrà essere preventivamente approvata dall'Amministrazione. Le polizze dovranno prevedere la rinuncia ad ogni ricorso o azione di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione e dei suoi dipendenti. Il massimale è stabilito in € 2.500.000,00.

L. GARANZIA CAUZIONALE

A garanzia dell'esatta osservanza di tutte le obbligazioni derivanti dalla concessione, previste nel presente bando e schema di contratto di concessione e quelle espressamente assunte con l'offerta presentata in sede di gara, nonché alla corretta e regolare esecuzione degli eventuali lavori di adeguamento, il Concessionario, all'atto della stipula del contratto, dovrà presentare cauzione definitiva mediante versamento in contanti presso la Tesoreria Provinciale o mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da Società regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

L'importo della cauzione definitiva sarà determinata conformemente alla normativa vigente e comunque sarà pari ad almeno tre annualità del canone annuo offerto in sede di gara.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Concedente e l'inopponibilità al Concedente del mancato pagamento dei

premi, supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la garanzia da parte del debitore principale.

La garanzia deve valere fino al momento della formale liberazione del debitore principale da parte dell'Ente garantito; essa sarà svincolata con atto formale del Concedente al termine della concessione entro trenta giorni dalla riconsegna degli immobili avvenuta con apposito verbale di constatazione dal quale risulti che tutto è riconsegnato in buono stato di manutenzione e funzionante tenuto conto del normale uso per il periodo di concessione.

Il Concedente si riserva la facoltà di incamerare totalmente o parzialmente la cauzione anche in caso di applicazione delle penali previste nel contratto di concessione. La garanzia deve reintegrata nella misura originaria entro 30 giorni qualora, nel corso della concessione, essa venga incamerata parzialmente o totalmente dal Concedente.

La cauzione definitiva dovrà avere una durata pari a quella dell'appalto e si intenderà prorogata qualora, entro tale data, fossero pendenti controversie tra l'Ente e l'affidatario del servizio.

Resta salvo per l'Ente l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente allo scopo.

La Concessionaria è obbligata a reintegrare la cauzione qualora l'Ente abbia dovuto avvalersene, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali.

Lo svincolo verrà autorizzato con apposito atto formale, previa richiesta dell'Impresa aggiudicataria.

M. PENALITA'

L'Ente eserciterà la vigilanza sull'andamento dei servizi per accertarne l'esecuzione in conformità alle disposizioni contrattuali.

Le infrazioni ritenute lievi, ad insindacabile giudizio della Amministrazione, comporteranno l'applicazione della penalità di € 200,00 (duecento//00) con la sola formalità della contestazione degli addebiti.

In caso di recidiva, sempre ad insindacabile giudizio dell'Ente, le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione di penale doppia oppure l'adozione di più severe misure.

Per le infrazioni più gravi, ove non si ravvisi una ipotesi di inadempimento che risolve il contratto, l'Ente si riserva misure più severe fino ad una penalità massima pari a € 2.000,00 (duemila/00).

Unica formalità preliminare alla irrogazione della sanzione è la contestazione per iscritto degli addebiti.

Le somme dovute dall'Appaltatore per danni e penalità verranno recuperate direttamente sul corrispettivo stabilito per i servizi effettuati, mediante ritenuta sulla prima liquidazione successiva alla contestazione.

N. DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi di cui al presente disciplinare comporta la decadenza della concessione, l'incameramento della cauzione e lo scioglimento del rapporto contrattuale, previa contestazione dell'inadempienza al Concessionario, il quale entro il termine massimo di sette giorni potrà presentare al Servizio Edilizia e Patrimonio eventuali controdeduzioni, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Ente concedente.

E' fatta salva, altresì, la revoca della concessione in presenza di motivi di pubblico interesse.

Nel caso in cui si dovessero verificare anche solo una delle seguenti inadempienze, il contratto si risolverà di diritto:

- inerzia grave, cui non si è ottemperato entro il termine assegnato con la comunicazione di diffida da parte dell'Ente proprietario;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nella presente concessione;
- mancata produzione della polizza R.C. verso terzi;
- mancato rilascio della garanzia/cauzione

inoltre, il Concessionario è tenuto alla restituzione immediata dell'immobile libero da persone e/o cose.

L'Ente potrà procedere alla risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, previa notificazione scritta, a mezzo raccomandata A.R., da inviarsi a cura del Settore Affari Generali e Legali al domicilio dell'appaltatore.

L'Ente si riserva, altresì, la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto anche nelle ipotesi di reiterata violazione delle norme contrattuali, irregolarità nelle modalità di esecuzione delle prestazioni o di inadeguatezza del personale, qualora l'Appaltatore, sebbene formalmente diffidato non provveda ad adempiere nel

termine perentorio assegnato o immediatamente, nel caso ricorrano motivi di urgenza per la salvaguardia della continuità dei servizi; resta salvo il diritto dell'Ente al risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 2224 del Codice Civile.

Con la risoluzione del contratto sorgerà per l'Ente il diritto di affidare a terzi il servizio, in danno del Concessionario inadempiente.

L'affidamento a terzi viene notificato a mezzo raccomandata A.R. al domicilio dell'Impresa inadempiente. A quest'ultima faranno carico le eventuali maggiori spese sostenute dall'Amministrazione rispetto a quelle previste nel contratto risolto e per la durata dell'intero contratto, con prelievo dal deposito cauzionale e, ove questo non sia bastevole, da eventuali crediti dell'Impresa, senza pregiudizio dei diritti dell'Amministrazione sui beni dell'Appaltatore.

L'esecuzione in danno non esimerà il soggetto affidatario inadempiente dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso potrà incorrere a norma di legge per i fatti che avessero motivato la risoluzione del contratto.

O. VIGILANZA E CONTROLLI

Il Concessionario accetta di sottostare ad eventuali controlli, verifiche, ispezioni e sopralluoghi da parte della Provincia, attraverso i propri uffici ed organi competenti, atti ad accertare il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti. Tali attività di vigilanza potranno essere effettuate dalla Provincia in qualunque momento.

P. DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE-CONTRATTO

Al Concessionario è vietata la subconcessione, pena la decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Ente concedente.

Q. UTILIZZO DEI COMPLESSI DA PARTE DELLA PROVINCIA

La Provincia si riserva la possibilità di utilizzo occasionale di entrambe le intere strutture o di parte di esse per un numero di 12 manifestazioni annue, previa comunicazione al soggetto Concessionario con un preavviso minimo di 15 gg.

La Provincia si riserva altresì, l'utilizzo esclusivo dei locali della biblioteca provinciale posta al piano terra di Palazzo Comi, in Lucugnano.

R. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario solleva l'Amministrazione provinciale da qualsiasi pretesa, azione e richiesta di danni da parte di terzi, derivanti da obblighi assunti, ivi compresi i danni a persone o cose in dipendenza dell'espletamento dell'attività.

S. SPESE STIPULA DEL CONTRATTO

Sono a carico della Impresa aggiudicataria tutte le spese relative alla stipulazione del contratto, quelle di bollo e di registro, i diritti di segreteria nonché le imposte e tasse presenti e future.

T. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le eventuali controversie che dovessero insorgere sulla interpretazione ed applicazione del presente capitolato, sarà competente in via esclusiva il Foro di Lecce.

U. RINVIO

Per quanto non espressamente contemplato dal presente capitolato speciale d'appalto, si fa riferimento alle norme in vigore per le Pubbliche Amministrazioni in materia di concessioni e di forniture e servizi e alle disposizioni contenute nel Codice Civile in quanto applicabili.