

AVVISO PER CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

(ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 66 del D.Lgs. 50/2016 e s.m. e. i.)

Oggetto della consultazione preliminare di mercato

L'amministrazione comunale di Reggio Emilia espleta consultazione preliminare di mercato ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 66 del D.Lgs. 50/2016 e s.m. e. i. al fine di predisporre procedura aperta per l'affidamento in concessione amministrativa degli immobili di seguito descritti e per informare gli operatori economici e dei requisiti relativi a questi ultimi.

Il Comune di Reggio Emilia è proprietario, avendo acquistato l'immobile dalla Regione Emilia-Romagna, con rogito del notaio Maria Carmen Costabile in data 02/06/1988 rep. 8784/777 del complesso edilizio denominato **ex Colonia "Luigi Roversi"**, ubicato nel Comune di Ventasso, località Busana, via Nazionale Sud n°3, costituito da tre fabbricati principali, accorpatisi da un'ampia area cortiliva e con annessi terreni di superficie oltre tre ettari, in prevalenza coperti da boschi a rilevante interesse naturalistico ed ambientale.

La costruzione degli edifici risale al ventennio fascista, con originaria destinazione a colonia montana per ragazzi; la proprietà e gestione furono assegnate alla GIL_Gioventù Italiana del Littorio, indi trasmessa alla Regione Emilia-Romagna, dopo lo scioglimento della predetta organizzazione avvenuto con Legge dello Stato n.764 del 18/11/1975.

Al Catasto del Comune di Busana i suddetti edifici sono individuati sul Foglio 22 con mappali 480, 481 e 482, che condividono l'uso di ogni altra porzione del plesso, segnatamente il viale carrabile d'ingresso e l'ampia area cortiliva individuata col mappale 2108, come illustra la mappa allegata.

La palazzina individuata col mappale 482 è attualmente in concessione a soggetto privato che vi gestisce un'attività alberghiera, **mentre le due palazzine mappale 481 (denominata "Ex Ostello") e mappale 480 (denominata ex sede uffici Corpo Forestale)**, sono attualmente libere e costituiscono precisamente l'oggetto del presente Avviso.

I soggetti eventualmente interessati ad acquisire in concessione entrambi i beni immobili possono presentare al Comune la propria **manifestazione di interesse**, fermo restando che la presentazione di tale manifestazione di interesse non comporta alcun obbligo in capo al soggetto, né obbligo di rilasciare la concessione in capo al Comune di R.E.

Sulla base di manifestazione di interesse presentate, il Comune valuterà l'opportunità di attivare la procedura di concessione più appropriata per i beni interessati. Tale procedura di concessione si svolgerà nel rispetto delle vigenti normative in materia e comprenderà sempre una fase di istruttoria tecnica finalizzata alla stima del canone, comprensiva delle preliminari verifiche di legge, rese necessarie dalla classificazione patrimoniale del bene.

Chi presenterà una manifestazione di interesse alla concessione delle due palazzine, riceverà dal Comune di R.E. una specifica comunicazione se/quando tali immobili comunali oggetto di interesse saranno proposti sul mercato con specifico bando di gara.

Classificazione e vincoli patrimoniali

La classificazione attuale del plesso di Busana è fra i beni comunali indisponibili, sottoposto a tutela nei modi previsti dall'art.12 del vigente Codice dei Beni Culturali (D.L. n.42 del 22/01/2004); ne consegue che qualsiasi ipotesi di variazione del relativo stato patrimoniale dovrà essere sottoposto a preventiva verifica dell'interesse culturale, ai sensi del Decreto Dirigenziale 06/02/2004 con successive modifiche ed integrazioni.

Il Comune di R.E. ha richiesto la verifica d'interesse culturale ai sensi art. 12 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", con nota trasmessa al competente Ministero tramite PEC in data 13/11/2017, atti municipali P.G. 2017/118441.

Non c'è ancora riscontro, in ogni caso la temporanea cessione in uso a favore di soggetti terzi dovrà avvenire in forma di concessione amministrativa.

Nel caso la verifica d'interesse culturale ai sensi art. 12 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" avesse esito positivo la concessione degli stessi sarà subordinata alla procedura di cui all'art. 57 bis del suddetto D.Lgs. 22/01/2004 n.42

Classificazione urbanistica

Il Comune di Busana (Ventasso) è dotato di P.R.G. redatto ai sensi della Legge Regionale 47/78, approvato dalla Regione Emilia-Romagna in data 07/03/1995 con Deliberazione di Giunta Regionale n.689 e Piano Strutturale Comunale adottato dall'Unione dei Comuni dell'Alto appennino Reggiano in data 21/12/2007 con Deliberazione n.33.

Uno dei principi fondamentali è quello di conservare e valorizzare l'ambiente, in uno scenario compatibile con lo sviluppo urbanistico, ricercando i migliori risultati in ordine alla dotazione di servizi ed infrastrutture, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile.

Dall'analisi dei suddetti piani emerge che l'area in cui è ubicato il Plesso ex Colonia Roversi è classificata come "*Frana Attiva*", all'interno del Parco Nazionale Tosco Emiliano ed è considerata Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale.

Le palazzine sono all'interno dei *Sub-Ambiti Urbani Consolidati Radi e Aree di Verde Privato*, classificate come colonia.

Gli interventi edilizi resi possibili sono in funzione dell'uso futuro previsto ed in particolare, considerate le destinazioni d'uso attuali prevalenti, devono essere assoggettati alle disposizioni di legge e norme tecniche che regolano le strutture ricettive dirette all'ospitalità.

Palazzina ex Ostello (particella 481)

L'edificio è dislocato su 2 piani fuori terra, di forma quadrangolare con copertura a due falde, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busana sul Foglio 22 col mappale 481 sub.1 e sub.2, la superficie catastale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è articolata come segue:

- sub.1 ostello di categoria B/1 "ostello", superficie catastale mq.747,00
- sub.2 alloggio di categoria A/3 "alloggio di tipo economico", superficie catastale mq. 82,00

sommando pertanto una superficie catastale complessiva di mq. 829,00.

La porzione individuata con particella 481 sub.1 era originariamente utilizzata per attività alberghiera, con tipologia funzionale di Ostello, complementare all'attiguo edificio adibito ad Albergo-Ristorante.

L'ex Ostello dispone di n° 15 camere con blocchi di servizi igienici al piano, con capacità ricettiva che risultava autorizzata per n° 67 posti letto, dal Comune competente per territorio.

L'Amm.ne proprietaria ne ha in seguito dichiarato l'inagibilità dal 01/04/2008, a causa delle intervenute condizioni di obsolescenza tecnologica, con conseguenti gravi carenze in materia di sicurezza e normativa igienico-sanitaria.

Soltanto il sub.2 risulta attualmente agibile, occupato fino ad oggi per uso alloggio di carattere stagionale a supporto della predetta attività alberghiera, attiva nell'attiguo edificio. Il Comune ne ha recuperato la disponibilità, proprio in funzione dei progetti futuri di riuso che si accinge ora a valutare.

Sono pertinenze comuni a tutte le tre palazzine del plesso immobiliare il viale d'ingresso e l'area cortiliva censita col mappale 2108, mentre la centrale termica censita col mappale 2107 è comune alle due palazzine che sono oggetto della presente relazione.

Sintesi dei problemi manutentivi

Da ultime verifiche eseguite, si possono sintetizzare come segue i principali problemi di ordine manutentivo, finalizzati al minimo per il risanamento dell'esistente:

- deterioramento delle coperture, che devono essere completamente revisionate in tutte le loro componenti (strutture portanti, tegole e lattonerie) onde evitare il degrado strutturale dell'edificio;
- necessità di revisione completa e messa in sicurezza di tutti gli impianti, comprese reti tecnologiche di distribuzione elettrica, idrica, anti-incendio, impianto di riscaldamento, quest'ultimo alimentato da centrale termica unificata presso vano tecnologico posto a margine dell'area cortiliva (mappale 2107);
- ristrutturazione completa dei servizi igienici;
- revisione dei serramenti, tinteggi degli interni e degli esterni;
- intonaci e tinteggi da restaurare, specie sul lato nord (fronte bosco) della costruzione.

Palazzina Corpo Forestale (particella 480)

L'edificio ha una parte centrale dislocata su due livelli, con due corpi adiacenti sui lati a est e ovest dislocati su unico livello, la copertura è a due falde.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Busana sul Foglio 22 col mappale 480 di categoria B/4 "uffici pubblici", la complessiva superficie catastale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è di mq. 527,00.

La palazzina è occupata parzialmente dal Presidio di zona del Corpo Forestale, che dispone di n. 4 locali ad uso ufficio e archivio, con annessi servizi igienici, per superficie complessiva di mq.120,00 a piano terra, in forza di concessione rep. n.1067 del 12/01/2007. L'occupazione di tali locali cesserà a breve, perché è in corso di ultimazione il trasferimento presso la nuova sede del Comando Corpo Forestale.

La rimanente parte dell'edificio è composta da n.9 locali per uso uffici pubblici (ex sede uffici del Consorzio Gestione Parco del Gigante), con annessi multipli servizi igienici, attualmente libera.

L'Amm.ne proprietaria ne ha dichiarato la parziale inagibilità in data 31/12/2009, per le intervenute condizioni di obsolescenza tecnologica, con conseguenti gravi carenze in materia igienico-sanitaria.

Come sopra, sono pertinenze comuni a tutte le tre palazzine del plesso immobiliare il viale d'ingresso, l'area cortiliva censita col mappale 2108, mentre la centrale termica censita col mappale 2107 è comune alle due palazzine oggetto della presente relazione.

Sintesi dei problemi manutentivi

Da ultime verifiche eseguite, si possono sintetizzare come segue i principali problemi di ordine manutentivo, finalizzati unicamente al risanamento dell'esistente:

- deterioramento delle coperture, che devono essere completamente revisionate in tutte le loro componenti (strutture portanti, tegole e lattonerie) onde evitare il degrado strutturale dell'edificio;
- necessità di revisione completa e messa in sicurezza di tutti gli impianti, comprese reti tecnologiche di distribuzione elettrica, idrica, anti-incendio, impianto di riscaldamento, quest'ultimo alimentato da centrale termica unificata presso vano tecnologico posto a margine dell'area cortiliva (mappale 2107);
- ristrutturazione completa dei servizi igienici.
- revisione dei serramenti, tinteggi degli interni e degli esterni

Stima del canone di concessione

Per l'insieme delle due palazzine, sempre considerando l'ipotesi che siano riportate alla loro piena efficienza funzionale, è stimato **un canone annuo complessivo di Euro 27.800,00 (IVA esente)**.

Il Comune si riserva di attuare forme di abbattimento del canone totali o parziali a seguito dei lavori a carico del concessionario di cui al successivo capoverso.

Stima dei lavori a carico del concessionario

Al momento, il Comune di R.E. non ha in programma l'esecuzione del necessario intervento di recupero funzionale, che tuttavia sarà demandato ed eseguito da parte del concessionario, nell'ambito di futuri rapporti specifici contrattuali, con le adeguate preventive forme di evidenza pubblica.

La stima dei lavori a carico del concessionario, su entrambe le palazzine, è di **Euro 400.000 circa**.

Detta stima deve ritenersi indicativa. Il Comune si riserva di attuare forme di abbattimento del canone totali o parziali a seguito dei lavori a carico del concessionario secondo modalità e tempistiche da definire in sede di gara, ivi compreso l'eventuale ricorso all'affidamento con concessione di valorizzazione e utilizzazione di cui all'art. 3 bis del D.L. 25.9.2001 n. 351 convertito con L. 23.11.2001 n. 410.

Durata della concessione

La durata della concessione, è prevista di **anni 15/20 (quindici/venti)** o comunque nel caso di ricorso all'affidamento di valorizzazione ed utilizzazione di cui all'art. 3 bis del D.L. 25.9.2001 n. 351 convertito con L. 23.11.2001 n. 410. , per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Sicurezza e riservatezza

Il soggetto che propone manifestazione di interesse ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e comunque a conoscenza, anche tramite l'esecuzione del contratto, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma, di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del Contratto e di non farne oggetto di comunicazione o trasmissione senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione.

L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione del Contratto.

L'obbligo di cui ai commi 1 e 2 non concerne i dati che siano o divengano di pubblico dominio.

Il soggetto che propone manifestazione di interesse è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di subappaltatori e dei dipendenti, consulenti e collaboratori di questi ultimi, degli obblighi di segretezza di cui ai punti 1, 2 e 3 e risponde nei confronti della Committente per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.

Il soggetto che propone manifestazione di interesse può utilizzare servizi di cloud pubblici ove memorizzare i dati e le informazioni trattate nell'espletamento dell'incarico affidato, solo previa autorizzazione dell'Ente.

In caso di inosservanza degli obblighi descritti nei punti da 1 a 5, l'Amministrazione ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il Contratto, fermo restando che il soggetto che propone manifestazione di interesse sarà tenuto a risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare.

Il soggetto che propone manifestazione di interesse potrà citare i termini essenziali del Contratto nei casi in cui fosse condizione necessaria per la partecipazione del soggetto che propone manifestazione di interesse stesso a gare e appalti, previa comunicazione alla Amministrazione delle modalità e dei contenuti di detta citazione.

Sarà possibile ogni operazione di auditing da parte della Amministrazione attinente le procedure adottate dal soggetto che propone manifestazione di interesse in materia di riservatezza e degli altri obblighi assunti dal presente contratto.

Il soggetto che propone manifestazione di interesse non potrà conservare copia di dati e programmi della

Amministrazione, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza del Contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli all'Amministrazione.

Le parti prestano il proprio reciproco consenso al trattamento dei propri dati personali all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile del presente contratto con facoltà, solo ove necessario per tali adempimenti, di fornirli anche a terzi e comunque in ottemperanza degli obblighi previsti dal Regolamento UE 2016/679.

INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART 13 DEL REGOLAMENTO EUROPEO N. 679/2016

1. Premessa

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornirle informazioni in merito all'utilizzo dei suoi dati personali.

2. Titolare del trattamento dei dati personali

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Reggio Emilia, con sede a Reggio Emilia, Piazza Prampolini n°1, cap 42121, Tel. 0522/456111.

3. Responsabile della protezione dei dati personali

Il Comune di Reggio Emilia ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida SpA **Via della Liberazione, 15 Bologna Tel 051/6338800 email: dpo-team@lepida.it.**

4. Responsabili del trattamento

Il Comune di Reggio Emilia può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui il Comune ha la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 28 del Regolamento UE 679/2016 con tali soggetti il Comune sottoscrive contratti che vincolano il Responsabile del trattamento al rispetto dalla normativa.

5. Soggetti autorizzati al trattamento

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

6. Finalità e base giuridica del trattamento

Il trattamento dei suoi dati personali viene effettuato dal Comune di Reggio Emilia per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita del suo consenso.

I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

I dati personali saranno trattati dal Comune di Reggio Emilia esclusivamente per le finalità che rientrano nei compiti istituzionali dell'Amministrazione e di interesse pubblico o per gli adempimenti previsti da norme di legge o di regolamento.

Nell'ambito di tali finalità il trattamento riguarda anche i dati relativi alle iscrizioni/registrazioni al portale necessari per la gestione dei rapporti con il Comune di Reggio Emilia, nonché per consentire un'efficace comunicazione istituzionale e per adempiere ad eventuali obblighi di legge, regolamentari o contrattuali.

7. Destinatari dei dati personali

I suoi dati potranno essere comunicati ai seguenti soggetti richiedenti l'esercizio del diritto d'accesso in base alle seguenti normative L. 241/1990;

8. Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

I suoi dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea, **salvo i casi previsti da specifici obblighi normativi.**

9. Periodo di conservazione

I suoi dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessati, anche con riferimento ai dati che Lei fornisce di propria iniziativa. I dati che,

anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

10. I suoi diritti

Nella sua qualità di interessato, Lei ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali

Per l'esercizio dei diritti di cui sopra l'interessato può contattare:

- il Responsabile della protezione dei dati del Comune di Reggio Emilia: società Lepida SpA Via della Liberazione, 15 Bologna Tel 051/6338800 email: dpo-team@lepida.it pec: segreteria@pec.lepida.it
- il Titolare del trattamento dei dati Comune di Reggio Emilia, con sede a Reggio Emilia, Piazza Prampolini n°1, cap 42121, Tel. 0522/456111. mail: privacy@comune.re.it pec: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

11. Conferimento dei dati

Il conferimento dei Suoi dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di partecipare alla procedura in oggetto.

Modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse

Chi fosse interessato a presentare manifestazioni di interesse, per acquisire in concessione gli immobili predetti in concessione amministrativa, può utilizzare il modulo allegato, che dovrà essere sottoscritto ed inviato con una delle seguenti modalità:

- sottoscritto digitalmente e inviato via PEC a: serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it,
- sottoscritto manualmente (con allegato documento di identità del sottoscrittore) ed inviato a mezzo posta a: Comune di Reggio Emilia – Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare c/o Archivio Protocollo generale via Mazzacurati 11 - 42122 – Reggio Emilia,
- sottoscritto manualmente (con allegato documento di identità del sottoscrittore) e consegnato a mano presso il Comune di Reggio Emilia – Servizio Gestione del Patrimonio immobiliare – via San Pietro Martire 3 – Reggio Emilia.

Le manifestazioni di interesse devono pervenire con le modalità sopra indicate entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione del presente Avviso sul sito web dell'Amministrazione comunale.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito web dell'Amministrazione comunale nella sezione "Entra in Comune,

[\(http://www.municipio.re.it/retecivica/urp/](http://www.municipio.re.it/retecivica/urp/)

e nella sezione "Amministrazione trasparente, Beni immobili e gestione patrimonio"

[\(http://www.comune.re.it/retecivica/urp/](http://www.comune.re.it/retecivica/urp/)

Per informazioni:

Comune di Reggio Emilia, Servizio gestione del patrimonio immobiliare, v. S. P. Martire 3, 1° piano, Geom. Silvano Brandi, tel. 0522-456564, e-mail: patrimonioimmobiliare@comune.re.it.



SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT

VIA S. PIETRO MARTIRE 3 - 42121 Reggio Emilia

Il Dirigente
Dr. Roberto Montagnani