

**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI DA VALORIZZARE  
DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MESSINA TERZO SETTORE - GIUSTA DELIBERA  
CONSILIARE N.15 DEL 19.02.2024 - *Revisione del 05.03.2025***

---

**PREMESSO CHE:**

- Con Delibera Consiliare n.15 del 19.02.2024 avente per oggetto "Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale, ai sensi della Legge n.133 del 06.08.2008, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni degli immobili comunali;
- con deliberazione n. 114 del 01.07.2019 il Consiglio Comunale ha approvato la costituzione della società in house providing "Patrimonio Messina S.p.A.", per la gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare del Comune di Messina;
- con deliberazione n. 114 del 01.07.2019 è stato approvato lo schema di atto costitutivo, lo schema di Statuto della Società e lo schema del Contratto di Servizi;
- con deliberazione n.510 del 29.12.2023 il Consiglio Comunale di Messina ha approvato le modifiche ed integrazioni al superiore contratto di servizio;
- il contratto di servizio regola i rapporti tra il Comune e la Società nell'ambito dell'affidamento di servizi strumentali alle funzioni dell'Amministrazione in conformità all'articolo 4 comma 2, lettera d) del decreto legislativo 175 del 19 agosto 2016 e ss.mm.ii., attraverso il quale il Comune di Messina si avvale, nei limiti delle risorse economiche assegnate, della società per lo svolgimento di attività riguardanti servizi finalizzati alla gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare del Comune, dietro indirizzi impartiti dall'ente;

VISTO l'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito nella legge 133/2008, Comma II, che stabilisce che l'inserimento dei beni immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile;

VISTO il piano delle alienazioni e valorizzazioni del comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 19.02.2024;

VISTO il Regolamento amministrazione e gestione dei beni Demaniali, Patrimoniali indisponibili e disponibili del Comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/C del 14.09.2017;

VISTE le disposizioni del Codice Civile aventi ad oggetto le locazioni di immobili in quanto compatibili;

RITENUTO che, in ossequio ai principi di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, al fine di garantire il massimo coinvolgimento degli operatori interessati, in applicazione del principio di non discriminazione, la valorizzazione degli immobili di proprietà comunale deve avvenire previo esperimento di procedura ad evidenza pubblica, della quale sarà data massima pubblicità, nelle forme e nei tempi di legge;

IN ESECUZIONE alla Determinazione del Presidente del C.d.A. n.47 del 25-11-2024 di approvazione del presente avviso comprensivo di allegati, il Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A.

**RENDE NOTO CHE**

l'Amministrazione Comunale di Messina intende esperire una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione di operatori qualificati, ai quali assegnare la gestione di beni comunali, allo

stato non più in uso, nei quali inserire nuove attività, previa **riqualificazione e valorizzazione** dei detti immobili.

Nella presente procedura ad evidenza pubblica sono stati messi a bando i beni immobili, individuati nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 19.02.2024, quindi non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, così resi suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, nonché i beni hanno caratteristiche univoche di appartenenza al patrimonio disponibile.

L'individuazione del contraente avverrà mediante la valutazione degli elementi qualitativi e sulle soluzioni progettuali relative al tipo di interventi che verranno realizzati sugli immobili nonché alla tipologia e qualità delle attività che i proponenti intendono insediare.

L'aspettativa dell'Amministrazione Comunale è quella di:

- veder realizzato un programma di valorizzazione dei beni che assicuri un'adeguata riqualificazione ed un ripristino degli immobili da parte degli aggiudicatari;
- incentivare la nascita di nuove attività commerciali, progetti di sviluppo, contenitori culturali, idee progettuali che abbiano sede all'interno di immobili di proprietà comunale.

L'assegnatario dovrà rispettare nella realizzazione del progetto i principi di efficienza energetica, mobilità sostenibile, attenzione al ciclo dei rifiuti, utilizzo di materiali edili sostenibili. Entro i limiti evidenziati, l'operatore economico potrà sviluppare la propria idea progettuale, decidendo della distribuzione delle varie funzioni all'interno degli spazi disponibili. L'ipotesi progettuale (inerente l'immobile) contenuta nell'offerta prescelta farà parte integrante del contratto di concessione amministrativa/locazione e dovrà essere conforme alle normative ed ai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti, tutti gli oneri nonché ogni istanza rivolta alle Amministrazioni competenti resteranno a carico del soggetto proponente. L'Amministrazione si riserva di risolvere il contratto di concessione/locazione qualora la proposta progettuale aggiudicata risulti, successivamente, non compatibile con la destinazione urbanistica dell'immobile e/o con la normativa edilizia-urbanistica prevista dalle disposizioni vigenti.

Come previsto all'art.30 comma 1 del predetto Regolamento, si procederà alla scelta del contraente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei secondo norme di legge.

## **1 - SOGGETTO AGGIUDICATORE**

Patrimonio Messina S.p.A. - Sede Legale Piazza Unione Europea Palazzo Zanca 98122 Messina - Uffici via Aurelio Saffi n.27 981323 Messina

Sito internet <https://www.patrimoniomessina.it> - PEC: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it)

## **2 - INDIRIZZO PRESSO IL QUALE È POSSIBILE OTTENERE ULTERIORI INFORMAZIONI**

I documenti necessari per la partecipazione alla gara possono essere reperiti sul sito Internet della Patrimonio Messina S.p.A., Sezione Avvisi e sulla piattaforma di e-procurement di cui all'art.6..

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate **ESCLUSIVAMENTE** mediante la Piattaforma.

Nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura **AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI DA VALORIZZARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MESSINA - RICHIESTA DI CHIARIMENTI**".

I quesiti posti e le relative risposte saranno pubblicati sulla superiore piattaforma.

I suddetti quesiti potranno essere posti entro il decimo giorno precedente alla data fissata per la presentazione dell'offerta. La società darà risposta a tali quesiti, allo stesso indirizzo internet, entro il termine massimo di cinque giorni dalla data fissata per la presentazione dell'offerta. Ogni richiesta di chiarimento pervenuta successivamente a tale termine non sarà evasa. Qualsiasi quesito pervenuto alla società con modalità differenti rispetto a quelle sopra indicate non sarà riscontrato.

### **3- OGGETTO E CONDIZIONI**

L'oggetto del presente avviso è l'affidamento in gestione dei beni del patrimonio comunale ricadenti nel piano di Valorizzazione e di seguito si riportano le condizioni di gestione:

1. **Durata affidamento:** 5 anni a decorrere dalla data di consegna dell'immobili, così come indicato all'art. 19 del Regolamento amministrazione e gestione dei beni Demaniali, Patrimoniali indisponibili e disponibili del Comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/C del 14.09.2017. La durata dell'affidamento, previa espressa richiesta del concessionario, potrà essere anche superiore ai 5 anni, se commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o restauro degli immobili ai sensi dell'art.58 della Legge 133/2008.
2. Consumi di energia elettrica, acqua e gas: totalmente a carico del concessionario, ivi compresi gli oneri per le volture necessarie;
3. Attività di sorveglianza, custodia;
4. Ogni altra utenza per servizio di funzionamento dell'immobile a carico del concessionario (es. rifiuti, ecc.);
5. Manutenzione ordinaria e pulizia dell'immobile, delle attrezzature e degli eventuali spazi esterni e/o accessori a carico del concessionario;
6. Interventi di miglioria (adeguamento e messa a norma). Tali interventi potranno essere proposti nel progetto, ma saranno oggetto di obbligo del concessionario nella fase successiva, sulla base delle valutazioni tecniche e riscontri della società Patrimonio Messina S.p.A.;
7. È fatto divieto di sub concessione.

### **4 - IMMOBILI**

Gli immobili oggetto del presente avviso sono riportati nell'Allegato 1.

Gli immobili verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze sovrastanti, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

### **5 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Potranno presentare la propria disponibilità alla gestione, anche in forma associata tra di loro e con altri soggetti giuridici comunità, enti, associazioni, organizzazioni di volontariato di cui alla legge 11/08/1991 n.266, cooperative sociali di cui alla legge 08/11/1991 n.381, comunità terapeutiche e centri di recupero e cura per tossicodipendenti di cui al T.U. delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti, ad associazioni ambientaliste o di protezione ambientale riconosciute ai sensi dell'art.13 della legge 08/07/1986, n.349 e successive modifiche ed altre tipologie di cooperative purché a mutualità prevalente, fermo restando il requisito della mancanza dello scopo di lucro, e agli operatori dell'agricoltura sociale riconosciuti ai sensi delle disposizioni vigenti nonché agli Enti parco nazionali e regionali.

Si precisa che, dal momento che la legge n. 266 del 1991 richiamata dall'art. 48 comma 3 lett. c) del D.lgs. 159/2011 è stata recentemente abrogata e sostituita dal D.lgs n. 117/2017 (con cui è stata riordinata la disciplina del c.d. Terzo Settore), ai fini della presente selezione, si intendono richiamati dal citato art.

48, oltre alle categorie di enti ivi espressamente indicate, e fermo restando il requisito della mancanza dello scopo di lucro, anche tutti gli altri enti del Terzo Settore che soddisfino i requisiti di cui agli artt. 4 e 5 del D.lgs 117/2017.

In caso di partecipazione in forma aggregata.

E' possibile la partecipazione di ATS presentando una dichiarazione di impegno, in caso di assegnazione della concessione, prima della stipula del contratto, a costituire l'ATS conferendo mandato speciale con rappresentanza e procura al legale rappresentante del soggetto capofila, qualificato come capogruppo mandataria, che accetta, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. La documentazione va presentata per ogni soggetto componente l'ATS.

I soggetti interessati dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- di non avere alcuna lite pendente con il Comune di Messina e di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre Amministrazioni Pubbliche;
- di essere in possesso del requisito di regolarità tributaria locale (di essere in regola con i pagamenti dei tributi dovuti al comune di Messina);
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'artt.94-95 del D.Lgs. n.36/2023;
- insussistenza di provvedimenti definitivi o pendenti di interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo;
- insussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. e ii.;
- di non aver riportato condanne penali passate in giudicato per reati non colposi;
- di non essere destinatario/a di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- di non essere sottoposto/a a procedimenti penali;
- per gli operatori economici: atto comprovante il potere di rappresentanza legale.

Possono, presentare domanda di partecipazione raggruppamenti temporanei (costituiti/costituendi), mediante la seguente documentazione:

- in caso di RTI o Consorzio costituito: deve essere inserita nella documentazione amministrativa (meglio specificata in seguito) l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di RTI o Consorzio costituendo: deve essere inserita nella documentazione amministrativa (meglio specificata in seguito) una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata. È fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma. In caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

## **6 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

La procedura verrà espletata in modalità telematica, mediante la piattaforma di e-procurement (di seguito "Piattaforma"). Il presente avviso e gli allegati sono disponibili e scaricabili in formato elettronico sul profilo della Patrimonio Messina S.p.A., al seguente indirizzo web:

[Portale gare d'appalto|Avvisi pubblici](#)

**Avvisi di gara**

**i** All'interno di questa sezione è possibile consultare gli avvisi secondo i tempi previsti dalla normativa dei contratti. I dati di dettaglio delle procedure pubbliche sono consultabili selezionando il collegamento "Visualizza Scheda".

**Criteri di ricerca**

Stazione appaltante :

Titolo :

Stato :

**➤ Criteri di ricerca avanzati**

**Procedi** **Reimposta**

Alla voce Stazione Appaltante, dal menù a tendina, scegliere "Patrimonio Messina S.p.A."

Alla voce Stato scegliere "In corso"

Cliccare su "Procedi" e visualizzare l'avviso.

Si invitano quindi i concorrenti a prendere visione del manuale di utilizzo della Piattaforma telematica.

Per l'utilizzo della modalità telematica di presentazione delle offerte, è necessario:

- essere in possesso di una firma digitale valida, del soggetto che sottoscrive l'istanza di partecipazione e l'offerta;
- essere in possesso di una casella di Posta Elettronica Certificata (PEC);
- essere in possesso delle credenziali di accesso alla Piattaforma. Per il primo accesso è necessario registrarsi alla stessa, raggiungibile all'indirizzo:

✓ [Portale gare d'appalto|Accesso area riservata](#)

seguendo la procedura di iscrizione ed ottenendo username e una password per gli accessi successivi all'area riservata;

- visionare le istruzioni per partecipare alla gara telematica fornite nel "Manuale del Portale Appalti, reperibile all'indirizzo:

✓ [Portale gare d'appalto|Istruzioni e manuali;](#)

Le procedure per eventuali richieste di assistenza sono reperibili all'indirizzo:

✓ [Portale gare d'appalto|Assistenza operatori economici](#)

Il funzionamento della Piattaforma avviene nel rispetto della legislazione vigente e, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS - electronic IDentification Authentication

and Signature), del decreto legislativo n. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale), del decreto legislativo n. 50/2016 e dei suoi atti di attuazione, in particolare il decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/2021, e delle Linee guida dell'AGID.

L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, nel predetto documento nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma. L'utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, del codice civile ed è regolato, tra gli altri, dai seguenti principi:

- parità di trattamento tra gli operatori economici;
- trasparenza e tracciabilità delle operazioni;
- standardizzazione dei documenti;
- comportamento secondo buona fede, ai sensi dell'articolo 1375 del codice civile;
- comportamento secondo correttezza, ai sensi dell'articolo 1175 del codice civile;
- segretezza delle offerte e loro immodificabilità una volta scaduto il termine di presentazione della domanda di partecipazione;
- gratuità. Nessun corrispettivo è dovuto dall'operatore economico e/o dall'aggiudicatario per il mero utilizzo della Piattaforma.

La Stazione appaltante non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare.

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso, ovvero, se del caso, può disporre di proseguire la gara in altra modalità, dandone tempestiva comunicazione sul proprio sito istituzionale dove sono accessibili i documenti di gara nonché attraverso ogni altro strumento ritenuto idoneo.

La stazione appaltante si riserva di agire in tal modo anche quando, esclusa la negligenza dell'operatore economico, non sia possibile accertare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento.

La Piattaforma garantisce l'integrità dei dati, la riservatezza delle offerte e delle domande di partecipazione. La Piattaforma è realizzata con modalità e soluzioni tecniche che impediscono di operare variazioni sui documenti definitivi, sulle registrazioni di sistema e sulle altre rappresentazioni informatiche e telematiche degli atti e delle operazioni compiute nell'ambito delle procedure, sulla base della tecnologia esistente e disponibile.

Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'operatore economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema.

Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore.

L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato, nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete Internet, restano a esclusivo carico dell'operatore economico.

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni di cui alla presente procedura sono eseguiti utilizzando mezzi di comunicazione elettronici.

Le comunicazioni tra stazione appaltante e operatori economici avvengono tramite la Piattaforma e sono accessibili nella sezione comunicazioni.

È onere esclusivo dell'operatore economico prenderne visione.

Tutti i soggetti rientranti nelle categorie sopra indicate, possono avanzare apposita istanza di ammissione per l'assegnazione degli immobili, esclusivamente in modalità telematica, mediante la Piattaforma (*SEZIONE COMUNICAZIONI*) di cui al precedente articolo.

Nel caso di partecipazione a più lotti, dovrà essere prodotta singola istanza per ogni singolo lotto con relativa proposta progettuale (*documentazione tecnica*).

Per quanto riguarda la documentazione amministrativa, nel caso di partecipazione a più lotti, potrà essere prodotta una sola volta inserita in uno dei lotti di interesse.

La suddetta istanza dovrà pervenire, in tutti i casi, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 14.00 del 30 GIUGNO 2025**

**Dovrà essere allegata la seguente documentazione:**

**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

- ✓ Domanda di partecipazione redatta, in carta semplice (vedi allegato 1);
- ✓ Copia documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- ✓ Copia dell'atto costitutivo dell'ente;
- ✓ Copia dello Statuto dell'ente da cui risultino i poteri del legale rappresentante;
- ✓ Certificazioni di avvenuto sopralluogo sottoscritte da un dipendente della Società Patrimonio Messina all'uopo incaricato (una per ogni bene per cui si presenta domanda di partecipazione, allegato 2);
- ✓ Dichiarazione sostitutiva cause di esclusione di cui agli artt.94 e 95 del D.Lgs.n.36/2023 (allegato n.3);

In caso di partecipazione in forma aggregata, la documentazione va presentata per ogni soggetto componente il raggruppamento presentando, altresì, **una dichiarazione di impegno**, in caso di assegnazione della concessione, prima della stipula del contratto, a costituire l'ATS conferendo mandato speciale con rappresentanza e procura al legale rappresentante del soggetto capofila, qualificato come capogruppo mandataria, che accetta, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

**DOCUMENTAZIONE TECNICA - PROGETTO**

Per ciascun lotto per cui si partecipa, progetto riportante la seguente dicitura: **“PROGETTO RELATIVO AL LOTTO N.\_\_\_\_”**, che dovrà contenere una relazione illustrativa e descrittiva in massimo 10 cartelle A4 + 5 cartelle A3 e dovrà avere ad oggetto le seguenti priorità tematiche:

- 1) Creazione di spazi per la promozione delle attività volte a prevenire e rimuovere situazioni di particolare bisogno o emergenza rivolte a fasce disagiate; per attività di volontariato per l'integrazione sociale di soggetti svantaggiati; per attività socio-assistenziali e socio-sanitarie ispirate ai principi della solidarietà; creazione di orti sociali con le principali finalità dell'autoproduzione alimentare e dell'integrazione sociale di soggetti svantaggiati anche al fine di creare opportunità occupazionali e/o auto sostentamento, ispirandosi ai principi della solidarietà e della legalità.
- 2) Creazione di spazi per la promozione, organizzazione e realizzazione di iniziative e attività culturali anche in collaborazione con enti pubblici e privati, con particolare attenzione all'impatto sul territorio e al sociale; per la promozione di attività cinematografiche e audiovisive, musicali, artistiche e spettacolistiche; per la diffusione della cultura nel territorio, la conoscenza e la tutela del patrimonio storico-artistico anche attraverso archivi, biblioteche e attività di aggregazione e divulgazione.
- 3) Creazione di spazi per le attività educative e ludico-ricreative, per promuovere l'incontro, la partecipazione e lo sviluppo di percorsi di cittadinanza attiva, compresa la gestione di servizi e sportelli per politiche giovanili del lavoro; per favorire la socializzazione e le relazioni, il diritto al gioco per lo sviluppo e il benessere psico-fisico di bambini/e, ragazzi/e giovani; per favorire l'acquisizione di abilità artistico-espressive anche attraverso attività ludiche; per offrire attività di sostegno alle famiglie nei percorsi educativi anche attraverso il loro coinvolgimento.
- 4) Realizzazione di giardini condivisi da utilizzare a verde ricreativo: luoghi aperti che incoraggiano l'incontro e i rapporti tra le generazioni e le culture, che rappresentano un metodo nuovo di gestione del verde e di recupero di aree pubbliche degradate o abbandonate.
- 5) Servizi di Protezione Civile.

## **7 - COMMISSIONE ESAMINATRICE**

La Commissione esaminatrice verrà nominata, con apposita Determina del Presidente del C.d.A. della società Patrimonio Messina S.p.A., dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sarà composta da un numero dispari pari a n°3 membri, due componenti della Società Patrimonio Messina S.p.a. e un componente Funzionario del Dipartimento Patrimonio del Comune di Messina. Essa terminerà i lavori entro 30 giorni dal decreto di nomina.

In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 93 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs.n.36/2023. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione. La Commissione è responsabile della valutazione delle offerte tecniche dei concorrenti.

## **8 - VALUTAZIONE DELLE DOMANDE E CRITERI DI SELEZIONE**

La data di apertura dei plichi sarà resa nota mediante comunicazione pubblicata sulla piattaforma telematica.

Così come chiarito dal Tar Friuli Venezia Giulia con sentenza 266/2021:

- l'utilizzo di una piattaforma telematica, garantendo l'inviolabilità della documentazione caricata e la tracciabilità dei flussi di dati, è di per sé strumento in grado di garantire la regolarità della procedura;
- la gara telematica costituisce una modalità alternativa di svolgimento della procedura, la quale, secondo quanto dispone l'art. 58 del D.Lgs.50 del 2016 (Codice dei contratti) non contempla alcuna fase pubblica;

Richiamando l'orientamento prevalente della giurisprudenza, il giudice ha evidenziato che il caricamento della documentazione sulla piattaforma informatica messa a disposizione dei concorrenti consente di:

- tracciare in maniera incontrovertibile i flussi di dati tra i singoli operatori partecipanti e la stazione appaltante;
- garantire un'immediata e diretta verifica della data di confezionamento dei documenti trasmessi, della loro acquisizione, di ogni eventuale tentativo di alterazione (Cons. St., sez. I, V, 1° marzo 2021, n. 1700).

In sintesi:

- la procedura telematica è sufficiente per garantire la regolarità della documentazione;
- la procedura telematica garantisce gli interessi sostanziali dei concorrenti;
- la disposizione di seduta pubblica rappresenta solo un aggravamento del procedimento;

pertanto, trattandosi di procedura interamente svolta su piattaforma telematica, si precisa che non sono previste sedute pubbliche.

La Commissione giudicatrice provvederà all'esame della documentazione prodotta dagli offerenti ai fini dell'ammissione alla gara e successivamente alla valutazione delle offerte e all'attribuzione dei singoli punteggi, stilando graduatoria finale ottenuta sommando i punteggi attribuiti.

Delle fasi di verifica e di valutazione verranno redatti appositi verbali.

Le risultanze verranno rese note tramite pubblicazione nel Portale Appalti e nei siti istituzionali del Comune e della Patrimonio Messina S.p.A.

La proposta di assegnazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta che avrà conseguito il maggior punteggio. La Società Patrimonio Messina S.p.A. si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al canone posto a base di gara.

Il presente avviso non vincola in alcun modo la Società Patrimonio Messina S.p.A. la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dal procedimento senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento dello stesso.

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

Il Responsabile del Procedimento provvederà all'esame della documentazione amministrativa prodotta dai soggetti interessati.

Delle fasi di verifica e di valutazione verranno redatti appositi verbali che verranno inviati alla commissione aggiudicatrice.

La documentazione tecnica prodotta da ogni soggetto interessato sarà valutata da una commissione che si riunirà in data che verrà previamente comunicata sul sito istituzionale del Comune di Messina e sul sito istituzionale della società Patrimonio Messina S.p.A.

La Commissione individuerà il concessionario sulla base di una valutazione comparativa delle ipotesi progettuali presentate che devono tendere al miglioramento e allo sviluppo dei beni e che, nel rispetto delle prescrizioni di legge, siano maggiormente rispondenti all'interesse pubblico e alle finalità predeterminate dal Comune di Messina.

I punti complessivamente assegnabili sono **100/100 (cento/cento)**. Saranno esclusi i progetti che riporteranno un punteggio inferiore a **50 (cinquanta)**. Nel caso in cui due o più soggetti dovessero raggiungere eguale punteggio, si procederà a sorteggio pubblico.

**Tabella 1. Punteggio per valutazione domande**

CRITERI VALUTAZIONE DEL PROGETTO		INDICATORI	PUNTEGGIO
A	QUALITA' DEL PROGETTO	<p>Relazione descrittiva dell'attività che si intende svolgere presso il bene richiesto in coerenza alla tipologia del bene individuato, con i seguenti contenuti minimi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Responsabile del progetto, avendo cura di indicare le competenze tecniche e gestionali.</li> <li>2. Obiettivi che si intendono raggiungere</li> <li>3. Piano del progetto indicando le modalità operative del raggiungimento degli obiettivi</li> <li>4. Risorse impiegate</li> <li>5. Tempi di realizzazione del progetto</li> </ol>	<b>MAX 30</b>
B	COERENZA DEL PROGETTO CON LE PRIORITA' INDICATE DALL'AMMINISTRAZIONE	<p>Idee progettuali che siano economicamente, socialmente e ambientalmente sostenibili che prevedano il recupero urbano e la valorizzazione del territorio:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Creazione di spazi per la promozione delle attività volte a prevenire e rimuovere situazioni di particolare bisogno o emergenza rivolte a fasce disagiate; per attività di volontariato per l'integrazione sociale di soggetti svantaggiati; per attività socio-assistenziali e socio-sanitarie anche al fine di creare opportunità occupazionali e/o auto sostentamento, ispirandosi ai principi della solidarietà e della legalità.</li> <li>2. Creazione di spazi per la promozione, organizzazione e realizzazione di iniziative e attività culturali anche in collaborazione con enti pubblici e privati, con particolare attenzione all'impatto sul territorio e al sociale; per la promozione di attività cinematografiche e audiovisive, musicali, artistiche e spettacolistiche, per la diffusione della cultura nel territorio, la conoscenza e la tutela del patrimonio storico-artistico anche attraverso archivi, biblioteche e attività di aggregazione e divulgazione.</li> <li>3. Creazione di spazi per le attività educative e ludico-ricreative, per promuovere l'incontro, la partecipazione e lo sviluppo di percorsi di cittadinanza attiva, anche attraverso il coinvolgimento delle famiglie; per favorire la socializzazione e le relazioni, il diritto al gioco per lo sviluppo psico-fisico di bambini/e, ragazzi/e e giovani; per favorire l'acquisizione di abilità artistico espressive anche attraverso attività ludiche; per offrire attività di sostegno alle famiglie nei percorsi educativi.</li> </ol>	<b>MAX 70</b>
<b>TOTALE</b>			<b>100</b>

La Commissione, sulla base del punteggio attribuito, predisporrà apposita graduatoria per ciascuna unità immobiliare in base alle domande pervenute.

La formula utilizzata è la seguente:

$$PT=PA+PB$$

PT = punteggio totale

PA = punteggio attribuito al criterio A

PB = punteggio attribuito al criterio B

Per ogni immobile oggetto del presente avviso verrà redatta una graduatoria specifica nella quale saranno riportati tutti i progetti presentati e dalla quale si attingerà in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario. La concessione del bene sarà formalizzata attraverso apposita convenzione che provvederà a regolare tutti gli aspetti del rapporto tra il concessionario e il Comune di Messina.

### **9 – SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI**

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà, a pena di esclusione, certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta, previa esecuzione di un sopralluogo, da effettuarsi secondo i tempi e le modalità da concordare con la Società Patrimonio Messina S.p.A.

A tal fine, l'interessato, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19.05.2025**, dovrà inviare, mediante la piattaforma di e-procurement, **di cui all'art.6**, richiesta di sopralluogo, riportando nell'oggetto la seguente dicitura "RICHIESTA DI SOPRALLUOGO PER L'IMMOBILE INDICATO AL LOTTO \_\_\_\_\_" e specificando i propri dati anagrafici e telefonici.

A seguito della visita sarà rilasciato un attestato di sopralluogo che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. Qualora il sopralluogo sia effettuato da un soggetto diverso dal legale rappresentante è necessaria apposita delega con allegati i documenti di identità del soggetto delegante e delegato. I soggetti che risulteranno affidatari della gestione saranno tenuti a sottoscrivere apposita convenzione con relative spese a loro carico.

### **10 – CAUSE DI ESCLUSIONE**

Si specifica che si procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) il soggetto non sia in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt.94 e 95 del D.Lgs.n.36/2023 per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b) il soggetto richiedente non soddisfi i requisiti di ammissione alla selezione di cui all'art. 5 del presente avviso;
- c) non sia rispettato il termine perentorio previsto dal presente avviso per la presentazione delle domande;
- d) non siano rispettate le indicazioni relative alla redazione ed alle modalità di trasmissione della domanda di partecipazione previste dal presente avviso;
- e) manchi la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla selezione, ovvero manchi la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, ovvero la domanda non risulti sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente;
- f) non sia stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile richiesto in concessione previsto al precedente art.9;

Salvo quanto stabilito nel paragrafo precedente, eventuali errori formali, ma non sostanziali presenti nella domanda di partecipazione, così come eventuali carenze relative alla documentazione amministrativa presentata, potranno essere sanati in un termine congruo che verrà stabilito dal R.U.P. o dalla Commissione e comunicato al concorrente mediante PEC. Eventuali carenze nelle proposte tecniche non potranno invece essere sanate e potranno comportare l'impossibilità di valutazione da parte della Commissione degli aspetti progettuali della domanda con attribuzione di punteggio pari a 0.

### **11 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

La stipulazione del contratto di concessione avverrà nelle forme e modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, e comunicati al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione.

Tutte le spese inerenti alla stipulazione del contratto, comprese quelle di registrazione sono a totale carico dell'ente aggiudicatario.

In caso di ritardata o mancata ottemperanza agli oneri relativi alla stipulazione del contratto, l'amministrazione provvederà a revocare l'affidamento e a procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

La sottoscrizione della concessione da parte dell'ente risultato assegnatario non potrà aver luogo qualora vi siano in essere contenziosi con l'Amministrazione Comunale in relazione all'utilizzo di immobili di civica proprietà.

In caso di rinuncia all'unità immobiliare assegnata da parte dell'aggiudicatario, si procederà a favore dei soggetti collocati in posizione utile per l'assegnazione.

## **12 - CONCESSIONE IN USO DEI BENI**

I beni oggetto della concessione saranno affidati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano sulla base della graduatoria formulata dalla Commissione giudicatrice in base agli elementi di valutazione su indicati.

La Patrimonio Messina S.p.A. si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione, nonché di procedere allo scorrimento della graduatoria in ogni caso si renda necessario.

La Commissione richiederà al soggetto che si colloca al primo posto in graduatoria, di comprovare il possesso di tutti i requisiti dichiarati e della capacità tecnica ed organizzativa. Quando tale prova non sia fornita ovvero non si confermano le dichiarazioni allegate alla richiesta di assegnazione, la Commissione procede alla esclusione del concorrente dalla procedura nonché alla eventuale applicazione delle norme vigenti in materia di false dichiarazioni. In tal caso la Commissione scorrerà la graduatoria e procederà ai sensi del periodo precedente nei confronti dei soggetti che seguono. I beni sono concessi in uso per la durata prevista a titolo gratuito.

La Concessione prevederà, oltre agli specifici diritti ed obblighi delle parti, anche l'oggetto, le finalità, la durata della concessione, le modalità d'uso del bene, le cause di risoluzione del rapporto, le modalità di autorizzazione per l'utilizzazione del bene, la disciplina delle modalità di autorizzazione per apportare modificazioni o addizioni al bene stesso.

La Concessione prevederà una clausola risolutiva espressa del contratto operante nel caso di verifica operata a insindacabile giudizio della Patrimonio Messina S.p.A. della mancata esecuzione del progetto entro in termini indicati nell'offerta con una tolleranza massima di tre mesi di ritardo.

La Patrimonio Messina S.p.A., indipendentemente dalle risultanze della selezione pubblica, si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla concessione del bene qualora il progetto di utilizzazione del bene richiesto non risponda all'interesse pubblico o non sia coerente con i programmi dell'Amministrazione Comunale.

Le spese della concessione-contratto sono a carico del soggetto aggiudicatario.

La concessione è comunque subordinata alla presentazione della documentazione comprovante il possesso dei requisiti dichiarati in sede di selezione pubblica.

## **13 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Indipendentemente dal tipo di attività che si dovrà svolgere sul bene concesso, saranno previsti a carico del concessionario, i seguenti obblighi:

- a) l'obbligo di utilizzo e dell'eventuale recupero del bene concesso esclusivamente per la realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale;
- b) obbligo di eseguire il progetto proposto nei termini essenziali ivi indicati;
- c) l'obbligo di tenere costantemente ed immediatamente informato l'Ente concedente dell'attività svolta;

- d) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile e per responsabilità civile con un massimale di € 250.000,00 (*duecentocinquantamila/00*), per tutta la durata della concessione;
- e) l'obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- f) l'obbligo di rispettare le disposizioni legislative in materia di lavoro, assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- g) l'obbligo di informare immediatamente l'Ente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato e la natura dello stesso bene;
- h) l'obbligo a mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
- i) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, la cui esecuzione è comunque subordinata all'eventuale necessaria acquisizione di tutte le autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti;
- j) l'onere delle spese per le utenze necessario alla gestione del bene, procedendo all'attivazione o volturazione delle stesse;
- k) l'obbligo di trasmettere annualmente all'Ente relazione dettagliata sull'attività svolta dalla quale si evincano i risultati raggiunti e l'andamento economico in riferimento alla proposta progettuale presentata in fase di candidatura;
- l) l'obbligo di restituire i beni concessi nella loro integrità come da verbale di consegna, salvo il deperimento d'uso. Nel caso in cui, al momento della restituzione, si riscontrassero danni relativi al bene concesso in uso, sarà richiesto al concessionario l'immediato ripristino del bene secondo le prescrizioni ed i tempi indicati dal competente ufficio comunale. In caso di mancata ottemperanza, la l'Amministrazione può prevedere in proprio addebitando i costi al concessionario;
- m) l'obbligo di trovarsi in regola con la normativa antimafia.

Il concessionario sarà tenuto a utilizzare ogni unità immobiliare assegnata per le finalità che hanno determinato la concessione e assumerà gli obblighi previsti nello schema di concessione allegato, quale parte integrante e sostanziale, al presente avviso. Il concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione né cedere a terzi, a qualunque titolo, il contratto di concessione, né funzioni ed attività previste nel progetto e nel contratto di concessione.

#### **14 - DECADENZA E REVOCA**

Come previsto all'art.20 del Regolamento amministrazione e gestione dei beni Demaniali, Patrimoniali indisponibili e disponibili del Comune di Messina approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/C del 14.09.2017

- 1) Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, in caso di accertamento inadempimento degli obblighi, stabiliti dall'art. 22 del presente regolamento e dell'atto di concessione, cui il concessionario non abbia ottemperato entro tre mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione ed in particolare qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:
  - a) riscontro d'inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente
  - b) mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
  - c) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
  - d) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzato dall'Amministrazione Comunale;
  - e) mancata sottoscrizione della convenzione accessiva;

- f) mancata produzione della polizza R.C. verso terzi.
- 2) In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, è fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte dell'Amministrazione Comunale ed il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.
- 3) Si potrà inoltre procedere alla revoca della concessione, qualora ci sia la presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione. In tale fattispecie il concessionario non potrà pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire, fatto salvo il diritto del concessionario alla corresponsione di un indennizzo pari l'importo dei canoni non indicizzati che il concessionario avrebbe dovuto corrispondere dal giorno d'efficacia della revoca fino al termine della concessione.
- L'importo di detto indennizzo non potrà comunque superare le diciotto mensilità non indicizzate.
- E' fatta salva diversa ed espressa pattuizione delle parti

## **15 - CONTROLLI**

Il Comune si riserva il diritto di controllo sul concessionario, sui beni concessi e sull'attività svolta dallo stesso, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni contenute nella legge e nell'atto di concessione e dell'immagine del Comune di Messina. A tal fine i propri uffici potranno, in ogni momento, procedere ad effettuare ispezioni, verifiche e accertamenti d'ufficio. Il concessionario dovrà favorire l'attività di controllo e verifica, consentendo il libero accesso al bene fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

## **16 - POTERE SANZIONATORIO**

La concessione sarà dichiarata decaduta, senza indennizzo e previa contestazione, quando il concessionario contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge, alle norme statutarie e/o regolamentari, alle norme contrattuali che disciplinano il rapporto tra le parti, al progetto approvato oppure metta in essere atti, iniziative, sia sul bene concesso in uso che al di fuori di esso, che contravvengano al ruolo ed alla collocazione anti-mafiosa dell'Ente concedente.

La concessione sarà in ogni caso revocata, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, e nel rapporto concessorio risolto immediatamente, nei seguenti casi:

- a) qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori del soggetto concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno elementi tali da far ritenere possibile che il soggetto concessionario possa subire tentativi di infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- b) qualora il concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano la concessione, ai sensi della Legge 07/03/1996 n.109 e dell'art. 48 comma 3, lettera c) del D. Lgs 159 del 06/09/2011;
- c) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il soggetto concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la P.A.;
- d) qualora il concessionario si renda responsabile di violazioni delle norme in materia di lavoro, assistenza, sicurezza dei lavoratori e previdenza;
- e) qualora il concessionario sia parte in rapporti contrattuali o convenzionali, per la fornitura di beni e servizi, con individui o organizzazioni le cui caratteristiche o composizione sociale evidenzino forme di condizionamento di tipo mafioso;

- f) qualora il concessionario non provveda al pagamento, ove dovuti, di imposte e diritti di pertinenza comunali.

### **17 - NORME FINALI**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e ss.mm.ii. esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le relative modalità di trattamento ineriscono esclusivamente a questa procedura;
- un eventuale rifiuto di fornire la suddetta documentazione comporta l'impossibilità a partecipare al presente bando;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
  - ✓ il personale interno dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;
  - ✓ ogni altro soggetto che vi abbia interesse ai sensi della L.7/08/ 1990 n. 241;
- il soggetto attivo della raccolta dei dati è Patrimonio Messina S.p.A.;
- In caso di controversia è esclusa la competenza arbitrale.

### **18 - LINGUA UTILIZZABILE NELLE OFFERTE**

Tutti i documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata, a pena di esclusione.

### **19 - PUBBLICITÀ DELL'AVVISO E CHIARIMENTI**

Il presente avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Messina, sul sito web della società Patrimonio Messina S.p.A., sulla piattaforma di e-procurement.

Si segnala la necessità di verificare costantemente la presenza di comunicazioni, anche in prossimità della scadenza.

### **20 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi della L.241/90, il responsabile del procedimento per quanto ritiene all'istruttoria relativa al presente avviso, è il Presidente del C.d.A. della Società Patrimonio Messina S.p.A., Avv. Maurizio Cacace, PEC: [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it)

Messina 05.03.2025

F.to Il Presidente del C.d.A.  
Avv. Maurizio Cacace