



Comune di Lecco

AREA 5 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA ALLO ZUCCO "VILLA GUZZI"

IL COMUNE DI LECCO

rende noto che intende effettuare un'indagine di mercato esplorativa finalizzata alla valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale, (comprensivo dell'area di pertinenza - parco - sita in via allo Zucco) - denominato "VILLA GUZZI".

Con il presente avviso, il Comune di LECCO richiede ai soggetti interessati di segnalare l'interesse a essere invitati alla successiva fase di gara.

Il presente avviso è pertanto da intendersi come mero procedimento esplorativo, che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura, sia per gli operatori interessati, sia per l'Amministrazione procedente.

Il Comune di Lecco - Area 5 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE - si riserva quindi a proprio insindacabile giudizio la facoltà di sospendere, modificare, revocare, annullare la presente procedura e non dar seguito alla successiva gara senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli operatori interessati e quindi senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

STAZIONE APPALTANTE

Comune di Lecco, Piazza Diaz n. 1 - 23900 Lecco (LC); telefono 0341 / 481.111 - fax n. 0341 / 286.874; sito internet <http://www.comune.lecco.it>; C.F./P.I. 00623530136; PEC: comune@pec.comunedilecco.it.

OGGETTO, FINALITA', DURATA, VALORE DELLA CONCESSIONE

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un complesso immobiliare denominato Villa Guzzi, costituito da un vasto appezzamento di terreno (circa mq 26.000), con annessi fabbricati, tra cui uno di pregio, ubicato in Lecco, Via Allo Zucco.

Nella zona, ben collegata al centro urbano, oltre i vecchi nuclei abitati si notano insediamenti recenti di fabbricati e, nella parte immediatamente a monte, fabbricati residenziali per l'edilizia economica e popolare.

Il complesso è compreso su tre lati, tra le vie Volone, Galileo Galilei, allo Zucco e Luera.

Il terreno ha giacitura ineguale con un'ampia zona, ove sono ubicate la villa e la foresteria, costituito da un pianoro dominante e le altre zone in pendio degradante a terrazze o declivio naturale verso le vie Galileo Galilei e Volone.

I fabbricati sono costituiti da una villa padronale centenaria, che copre una superficie di mq. 360 circa, da una dipendenza a breve distanza dalla villa della superficie di mq.130 circa.

L'edificio ha caratteristiche costruttive del tipo civile-signorile e un aspetto architettonico gradevole, che mostra come i diversi interventi nel tempo siano stati ben armonizzati. Si presenta in apparenti buone condizioni statiche e non buone condizioni di manutenzione generale.

La dipendenza o foresteria, sita a breve distanza dalla villa, attualmente locata, è da intendersi esclusa dalla presente richiesta di manifestazione di interesse.

La parte principale del compendio è costituita dalla villa padronale con il terreno circostante sistemato a parco con piazzali, strade interne e prati.

L'ingresso avviene dalla via Allo Zucco attraverso un cancello a comando elettrico che immette su un vialetto che, a sua volta, conduce al piazzale antistante la villa, dal quale si dipartono altri vialetti.

Il piazzale e i viali principali, delimitati da cunette e banchine, sono pavimentati in cubetti rosa con disegni in cubetti bianchi.

Dal piazzale, attraverso una comoda gradinata esterna, a larghi gradoni, pavimentata in ciottoli bianchi e neri a formare motivi ornamentali, si accede al portico della villa, pavimentato in cotto, sul quale si apre l'ingresso.

A sinistra c'è un ampio salone, dotato di due luci ed un bow-window, uso biblioteca; di fronte un locale che disimpegna la zona padronale, l'accesso al piano superiore e la zona dei servizi.

L'ala padronale, a destra, è costituita da un salone molto vasto con uscita sulla pergola e sul giardino e attigua un altro locale (in origine sala da pranzo); la

zona servizi comprende un office che separa un locale da altro locale, un disimpegno, un wc e un locale in comunicazione con gli altri piani tramite una scala indipendente.

La zona padronale ha pavimenti in marmo o in parquet o in cotto inglese; le parti interne in noce massiccio; pareti rasate a gesso e così pure i soffitti che spesso presentano sobrie decorazioni a stucco; il salone ha porzioni delle pareti con intonaco al rustico; il salone e la sala sono dotati di caminetti rivestiti in marmo.

Gli infissi esterni in legno verniciato sono in notevolmente trascurati; la zona servizi ha normali rifiniture del tipo civile.

Si accede al primo piano da una comoda scala, dotata di parapetto in muratura con corrimano in noce, che immette in un disimpegno. Al piano primo sono presenti numerosi locali di varie dimensioni.

Soprastante il portico al piano rialzato si apre un ampio terrazzo coperto.

Le rifiniture della zona di servizio sono del tipo civile normale, mentre quelle della zona padronale presentano un certo grado di ricercatezza, specie in alcuni particolari: pavimenti ricoperti con moquette, pareti tappezzate, due servizi hanno pavimenti in marmo rosè; alcuni ambienti, in particolari servizi, hanno pareti ed anche soffitti rivestiti in legno noce. Gli infissi esterni si presentano, in linea di massima, come quelli al piano sottostante.

Dal disimpegno principale del piano, mediante una scala a chiocciola, si accede alla torretta comprendente un locale con servizio al primo livello e un locale al secondo livello che mette in comunicazione con il sottotetto.

Le rifiniture di questi ambienti sono del tipo economico.

Il piano seminterrato è costituito di un ampio portico che si apre sul piazzale antistante la villa, una cantina, ripostiglio, locale con wc, lavanderia e locale caldaia.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con produzione anche di acqua calda per i servizi.

La centrale termica, così come gli impianti elettrici, non sono conformi alle normative vigenti.

DATI CATASTALI

Negli atti catastali del Comune di Lecco-Castello sezione Olate il complesso in discussione risulta così censito:

Comune Amministrativo di Lecco

Comune Censuario di Castello Sopra Lecco Sezione di Olate

Foglio Logico 2 Foglio Effettivo 4

Dati di Catasto Fabbricati

Via Luera 5

Partita 1122

Fg

4

Ex Mapp. 129 Cat. A/8 cl. 1 Vani 16 Piano 1 Rendita £. 8.768

Ex Mapp. 259 Cat. C/6 cl. 6 Mq 25 Piano T Rendita £. 515

Le sopra descritte unità immobiliari sono state variate di consistenza con denuncia di variazione in data 05/09/1975 Prot. 611

1) Prot. 611/1 ora CC Ola Fg. 4 Mapp. 259 Sub. 1

Depandance

2) Prot. 611/2 ora CC Ola Fg. 4 Mapp. 259 Sub. 2

Depandance

3) Prot. 611/3 ora CC Ola Fg. 4 Mapp. 129 Sub. 501

Villa

Dati di Catasto Terreni

Partite

829 - 1424

Mapp. 127 pra. arb. cl. 3 are 0.65.20 R.D. £. 169,52 R.A. £. 136,92

Mapp. 259 prato. cl. 2 are 0.59.00 R.D. £. 247,80 R.A. £. 147,50

Mapp. 802 sub. a sem. arb. cl. 1 are 0.17.40 R.D. £. 108,75 R.A. £. 29,58

Mapp. 803 sub. b pra. arb. cl. 3 are 0.01.00 R.D. £. 2,60 R.A. £. 2,10

Mapp. 845 sem. arb. cl. 1 are 0.06.20 R.D. £. 38,75 R.A. £. 10,54

Mapp. 846 sem. arb. cl. 1 are 0.07.30 R.D. £. 45,62 R.A. £. 12,41

Dati di Catasto Terreni

Partite

1529

Mapp. 125 sub 1 porz. fabb. Rur are 0.04.50 R.D. £. ---- R.A. £. -
-- con corte Mapp. 123

Mapp. 900 sem. arb. cl. 1 are 0.02.27 R.D. £. 16,87 R.A. £. 4,59
ex 664/c

Mapp. 802/b sem. arb. cl. 1 are 0.03.00 R.D. £. 18,75 R.A. £. 5,10

Mapp. 803/a pra arb. cl. 3 are 0.47.80 R.D. £. 124,28 R.A. £. 100,38

Mapp. 163	sem. arb.	cl. 3	are	0.21.10	R.D. £.	59,08	R.A. £.	31,66
Mapp. 541	prato	cl. 3	are	0.03.90	R.D. £.	10,14	R.A. £.	7,80
Mapp. 784	prato	cl. 2	are	0.04.40	R.D. £.	18,48	R.A. £.	11,00
Mapp. 346	sem. arb.	cl. 3	are	0.26.60	R.D. £.	74,48	R.A. £.	39,90
Mapp. 556	prato	cl. 3	are	0.09.70	R.D. £.	25,22	R.A. £.	19,40
Mapp. 164	bosco ced.	cl. 1	are	0.13.00	R.D. £.	28,60	R.A. £.	1,30
Mapp. 364	bosco ced.	cl. 1	are	0.10.40	R.D. £.	22,88	R.A. £.	1,04
Mapp. 663	sem. arb.	cl. 1	are	0.05.00	R.D. £.	31,25	R.A. £.	8,50
Mapp. 665	prat. arb.	cl. 3	are	0.00.75	R.D. £.	1,95	R.A. £.	1,58

DESTINAZIONE URBANISTICA

VILLA

S2 Attrezzature di interesse comune

S2.5 altre attrezzature di interesse comune

PARCO

Rete del verde e della mobilità lenta

Servizi a valenza comunale

S12 Rete del verde e della mobilità lenta

S12.1 parchi pubblici attrezzati

VINCOLO

D.M. 20.07.1937

FINALITA'

Attraverso la ricerca di manifestazioni di interesse si persegue in via prioritaria l'obiettivo di acquisire proposte progettuali di utilizzo funzionale alla conservazione e valorizzazione dell'immobile e del parco che siano in grado di offrire concrete opportunità di sviluppo e promozione per il territorio. Con

riferimento a tale finalità generale, la proposta di progetto di utilizzo potrà anche prevedere servizi e attività differenziate in armonia con le caratteristiche dell'immobile, del parco di pertinenza e del contesto del territorio circostante, finalizzate alla valorizzazione dell'immobile e compatibili con le norme vigenti per l'utilizzo degli immobili storici tutelati.

La proposta dovrà anche contemplare interventi di manutenzione straordinaria/restauro, messa a norma e/o potenziamento degli impianti, con oneri a completo carico del proponente, come meglio di seguito specificato al punto "Impegni del futuro utilizzatore".

I soggetti interessati ai fini dell'invito alla successiva procedura, potranno far pervenire la propria di manifestazione di interesse, sottoscritta e corredata da una relazione che descriva:

- a) l'attività che si intende svolgere nell'immobile in oggetto;
- b) l'entità del canone che si intende erogare al Comune;
- c) la durata della concessione (comunque non superiore ad anni 20).

Più in particolare i soggetti interessati dovranno manifestare il proprio interesse a ottenere in concessione d'uso il bene, allegando proposta di progetto di utilizzo di massima che intendono realizzare, con riferimento ai seguenti ambiti:

– **Ambito culturale:**

promozione, organizzazione e realizzazione di iniziative e attività culturali anche in collaborazione con enti pubblici e privati; gestione e organizzazione di eventi e manifestazioni culturali, di spettacolo dal vivo, mostre, location, convegnistica, con possibilità di ospitare sedi, anche temporanee, di attività culturali in senso lato; promozione di attività cinematografiche e audiovisive, musicali, artistiche e dello spettacolo; diffusione nel territorio della cultura, della conoscenza e della tutela del patrimonio storico artistico:

– **Ambito turistico ricettivo:**

- ⇒ potranno realizzarsi programmi di intervento volti all'offerta di servizi di ristorazione e rinfreschi, attività di catering;
- ⇒ gestione dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- ⇒ gestione di attività di turismo enogastronomico;
- ⇒ attività di manutenzione, progettazione, realizzazione e gestione di aree verdi, orti, coltivazioni particolari;

– **Ambito ludico ricreativo:**

⇒ attività didattiche, educative e ludico-ricreative aventi rilevanza sociale;

– **Ambito economico-sindacale**

⇒ attività correlate all'organizzazione di ordini professionali e/o d'impresa, o dei lavoratori, anche di livello sovracomunale.

Il complesso immobiliare sarà attribuito in concessione d'uso nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

DURATA E VALORE DELLA CONCESSIONE

Per consentire al concessionario di attivare sul bene un serio programma di sviluppo, la concessione avrà una durata commisurata al progetto da realizzare e all'impegno economico che lo stesso presuppone, ma non superiore alla durata massima di 20 (venti) anni decorrenti dall'adozione della determinazione di aggiudicazione della procedura di gara, anche nelle more della sottoscrizione del relativo contratto.

Gli introiti derivanti dall'esercizio delle attività ammesse saranno a totale beneficio del concessionario.

Ai soli fini dell'espletamento della procedura per l'affidamento della gestione, il valore della presente concessione sarà stimato nella fase di procedura negoziata e comunicata agli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti.

SOPRALLUOGO

I soggetti interessati dovranno richiedere di effettuare un sopralluogo finalizzato a verificare lo stato dei luoghi. La richiesta dovrà essere inoltrata tramite mail all'indirizzo: patrimonio@comune.lecco.it

I sopralluoghi potranno essere effettuati nel periodo dal 21/08/2018 al 25/09/2018.

Per quanto attiene la presa visione dei luoghi, al fine del rilascio dell'attestazione, il sopralluogo dovrà essere effettuato dai soggetti di cui sopra, con l'assistenza di un addetto dell'ufficio tecnico del Comune esclusivamente dalle ore 10:00 alle ore 12:30 nei giorni di martedì e giovedì, e più precisamente: 21/08/2018 – 23/08/2018 – 28/08/2018 – 30/08/2018 – 04/09/2018 – 06/09/2018 – 11/09/2018 – 13/09/2018 – 18/09/2018 – 20/09/2018 – 25/09/2018, previo appuntamento, da concordare con il tecnico arch. Antonello Longoni (telefono 0341/481.335, e-mail: antonello.longoni@comune.lecco.it), oppure geom. Filippo D'Antonio (telefono

0341/481.329, e-mail: filippo.dantonio@comune.lecco.it) entro le ore 13,00 del giorno precedente il sopralluogo.

CONTENUTI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse presentate devono tradursi in una proposta di intervento orientata al conseguimento delle finalità illustrate in precedenza e comprendente, in particolare:

- 1) un progetto di utilizzo e gestione del complesso immobiliare, sotto forma di relazione sintetica con descrizione delle attività previste e degli interventi di manutenzione straordinaria /restauro, messa a norma e eventuale potenziamento degli impianti e/o miglioramento della struttura ipotizzati in funzione dell'utilizzo proposto;
- 2) una stima di massima dei costi derivanti e delle entrate previste a copertura degli stessi.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.

Le manifestazioni d'interesse, redatte utilizzando esclusivamente il modello reso disponibile (All. "A"), **pena l'esclusione**, e sottoscritte dal Legale Rappresentante dovranno pervenire, IN BUSTA CHIUSA, al seguente indirizzo: Comune di Lecco - AREA 5 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE – Piazza Diaz n.1 – 23900 LECCO, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 01/10/2018, **pena l'esclusione**, e dovranno recare all'esterno la dicitura:

"NON APRIRE - Avviso pubblico di manifestazione di interesse per LA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA ALLO ZUCCO (VILLA GUZZI) oltre l'intestazione e indirizzo del mittente, e dovrà essere recapitata, raccomandata con avviso di ricevimento, consegnata al Protocollo del Comune negli orari di apertura al pubblico consultabili sul sito Comune di Lecco. Alternativamente la medesima documentazione potrà essere inviata tramite pec all'indirizzo comune@pec.comunedilecco.it entro lo stesso termine; in questo caso tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente.

La manifestazione d'interesse dovrà essere corredata dei seguenti documenti:

1. istanza di manifestazione di interesse e contestuale autocertificazione, da compilarsi secondo l'allegato fac-simile (allegato A), debitamente sottoscritta corredata da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
2. una breve proposta di progetto di utilizzo e gestione del complesso immobiliare, sotto forma di relazione sintetica (lunghezza massima di quattro facciate formato A4 con carattere non inferiore a 12), con

- descrizione di massima delle attività previste e degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria/ restauro, messa a norma e eventuale potenziamento degli impianti e/o miglioramento della struttura ipotizzati in funzione dell'utilizzo proposto;
3. eventuali elaborati grafici e planimetrici, illustrativi delle soluzioni e degli interventi ipotizzati;
 4. una stima di massima dei costi derivanti e delle entrate previste a copertura degli stessi;
 5. ogni altro elemento e documento ritenuto utile dall'interessato ai fini della presentazione e comprensione della proposta di intervento;
 6. attestato di presa visione dei luoghi.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse presentate saranno oggetto di valutazione sulla base dei seguenti criteri di massima:

- ~ funzionalità complessiva della proposta in relazione agli obiettivi prioritari di qualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare;
- ~ offerta di opportunità di sviluppo e promozione del territorio, connesse e derivanti dalla proposta di utilizzo degli immobili;
- ~ attendibilità della stima generale dei costi e delle entrate.

In sede di successiva procedura di gara, i concorrenti invitati potranno integrare, specificare, dettagliare la proposta già presentata, fermi restando gli elementi di base presentati in sede di manifestazione di interesse. A seguito dell'esame delle manifestazioni di interesse, l'Amministrazione Comunale valuterà l'eventuale seguito, sospensione, modifica o annullamento del procedimento.

PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Il presente avviso ha natura di pura indagine conoscitiva, tesa a favorire la partecipazione e consultazione degli operatori economici, in modo non vincolante per l'Ente. Non ha natura di documento relativo a una procedura di gara né di affidamento concorsuale e pertanto non prevede l'attribuzione di punteggi né la formazione di graduatoria di merito. La presentazione di manifestazione di interesse non comporta, in relazione alla concessione in oggetto, né impegni né vincoli di qualsivoglia natura, sia per l'Amministrazione Comunale, sia per i soggetti che presentano le manifestazioni di interesse. In particolare, la manifestazione di interesse non fa sorgere alcun diritto in capo al proponente e non vincola in alcun modo il Comune di Lecco che sarà libero, a propria discrezione, dopo il vaglio delle proposte pervenute, di individuare successivamente la procedura di selezione ritenuta più opportuna e anche di

sospendere, modificare, annullare, in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa. L'eventuale affidamento della concessione è in ogni caso espressamente subordinato all'esperimento di una successiva idonea procedura di selezione.

IMPEGNI DEL FUTURO UTILIZZATORE

Qualora, a seguito del vaglio delle manifestazioni di interesse e di eventuali ulteriore fase di approfondimento, si stabilisca di procedere con una successiva idonea procedura di selezione, si indicano di seguito gli impegni generali e particolari dell'aggiudicatario che saranno inseriti nel bando di gara o nella lettera di invito.

La gestione del complesso implicherà l'impegno dell'aggiudicatario a:

- ⇒ attuare in maniera completa e puntuale il progetto di gestione presentato in sede di gara provvedendo in particolare alla organizzazione e gestione di ogni attività prevista nel progetto, curandone tutti gli aspetti organizzativi ed economici e in generale tutti i dettagli e assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- ⇒ fare un utilizzo corretto e responsabile degli immobili per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/2004;
- ⇒ osservare, nell'uso degli immobili, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- ⇒ provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e pertinenti aree esterne e dei manufatti compresi nel rapporto di concessione;
- ⇒ attivare e intestarsi i contratti di fornitura per le utenze degli immobili oggetto di concessione (corrente elettrica, acqua, gas, telefono) e farsi carico dei relativi costi, riferiti sia ai consumi delle suddette utenze che alla gestione degli impianti;
- ⇒ pagare l'eventuale canone il cui importo base potrà essere definito in sede di formale procedura di selezione.

L'aggiudicatario dovrà redigere a propria cura e spese i progetti edilizi / impiantistici e degli spazi esterni previsti nel progetto di gestione presentato in sede di gara, recependo eventuali indicazioni impartite dall'amministrazione comunale nella fase preliminare alla formalizzazione del contratto. Pertanto, anche tutti gli oneri derivanti da eventuali lavori di miglioramento del complesso immobiliare e di incremento del patrimonio comunale, incluse tutte

le fasi di progettazione, nonché l'acquisizione di ogni necessaria autorizzazione, rimarranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il responsabile unico del procedimento è l'Arch. Luca Gilardoni, Dirigente dell'Area 5 della Stazione Appaltante (tel. 0341-481.306). Eventuali richieste di chiarimento potranno essere inviate a:

patrimonio@comune.lecco.it, se di natura tecnica;

contratti@comune.lecco.it, se di natura amministrativa.

AVVERTENZE

Resta inteso che la partecipazione alla presente procedura di individuazione dei soggetti interessati non costituisce prova di possesso dei requisiti generali o speciali richiesti per l'affidamento del servizio in oggetto che dovranno essere successivamente dimostrati dal concorrente e verificati dalla Stazione Appaltante in occasione della procedura negoziata.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.Lgs.n.196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla presente procedura e non verranno né comunicati né diffusi.

Con l'invio della manifestazione d'interesse i partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento dei dati.

F.TO IL DIRIGENTE AREA 5
Responsabile del Procedimento
dott.arch.Luca Gilardoni

ALLEGATI:

pag. 12	fotografia aerea
pag. 13	planimetria con perimetro area esterna
pag. 14	planimetrie interne villa
pag. 15 e seguenti	fotografie esterne / interne villa

Si allega inoltre:

All. a: istanza e auto certificazione (file a parte)

9 agosto 2018