



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



Prot. n. 0010280 del 29/05/2026

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "CENTRO SERVIZI" SITO NELLA ZONA P.I.P. – 2°COMPRESORIO

Il Comune di San Giorgio Ionico, in esecuzione della deliberazione di giunta Comunale n.56 del 27.04.2026 e in ottemperanza a quanto prescritto dal vigente Regolamento comunale per la locazione e concessione in uso dei locali, degli immobili e delle arre comunali approvato con D.C.C. 11 del 18.03.2015, intende procedere a valorizzare, a vantaggio della comunità, l'intera area disponibile dell'immobile denominato "Centro Servizi", identificato catastalmente al foglio 10/C particelle 1501 – 1498 – 1499 – 1496 – 1503 – 1494 – 1488 – 1490 – 1484 – 1486 – 1480 – 1482 – 1476 – 1478 – 1472 – 1474 – 1470 – 2069 – 1463 – 1460 – 1457 – 1468 – 1454 .

STAZIONE APPALTANTE

Comune di San Giorgio Ionico, via Salvo d'Acquisto, s.n.c. – 74027 San Giorgio Ionico (TA); sito internet <https://www.comune.sangiorgioionico.ta.it/> PEC: protocollo@pec.comunesangiorgioionico.it.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel 2° comprensorio della zona "P.I.P." ed è costituito da un piano terra, che si sviluppa su di una superficie totale di circa 1.750 mq e un piano interrato, destinato ad "area a parcheggio", per una superficie pari a mq 1.617 mq.

Il complesso è stato realizzato nell'ambito del POR 2000/2006, misura 4.2 – Asse IV – Sistemi Locali di Sviluppo, ed era inserito nell'ambito del PIT 6 in un più ampio progetto di logistica e connettività informatica denominato "e.I.S.Log."

La deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci n. 4 del 13.05.08 del predetto PIT n. 6 aveva previsto di localizzare al suo interno la sala CED in quanto si riteneva fosse dotata delle caratteristiche strutturali, dimensionali nonché ambientali più consone allo scopo. Le prospettive iniziali di funzionamento, si sono scontrate, immediatamente dopo la realizzazione dell'immobile, con le difficoltà di individuare la modalità gestionale per un complesso di così grandi dimensioni soprattutto per quanto attiene la fattibilità finanziaria dell'intera operazione.

Essendo trascorsi oltre dieci anni dalla sua costruzione, sono decaduti i vincoli di mantenimento in uso dei progetti con i relativi "vincoli di destinazione" derivanti dagli impegni assunti con il finanziamento ottenuto.



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



L'immobile rimasto inutilizzato è stato, fin da subito, nonostante la costante attivazione di un servizio di vigilanza armata, oggetto di furti ed atti vandalici che hanno compromesso fortemente la struttura, la quale risulta, attualmente, inutilizzabile se non a fronte di una corposa ristrutturazione.

L'amministrazione Comunale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2013 stabiliva, relativamente all'utilizzazione delle aree in zona "D" (P.I.P.), al punto 9. Lettera "a) *Le aree possono essere utilizzate per lo svolgimento delle seguenti categorie di attività economiche: attività produttive di beni e di trasformazione, sia artigianali che industriali, attività produttive di servizi, attività commerciali, attività direzionali, attività culturali e ricreative*". Successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 03.06.2020 si stabiliva di valorizzare funzionalmente l'immobile attraverso l'introduzione di ulteriori, possibili, destinazioni d'uso, aggiungendo alla originaria destinazione d'uso della struttura sopra specificata, "Centro Servizi alle Imprese", la possibilità di utilizzare la struttura per attività di carattere sportivo, sociale, ricreativo.

Attualmente l'immobile comunale di che trattasi è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari – anno 2026, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 27.11.2025.

L'area di pertinenza dell'immobile è completamente recintata con muretto in c.a. e soprastante recinzione in orso grill, comunque anch'essa vandalizzata in più punti.

DATI CATASTALI

Foglio 10 particelle 1501 – 1498 – 1499 – 1496 – 1503 – 1494 – 1492 – 1488 – 1490 – 1484 – 1486 – 1480 – 1482 – 1476 – 1478 – 1472 – 1474 – 1470 – 2069 – 1463 – 1460 – 1457 – 1468 – 1555 – 1557 – 1559 – 1561 – 1454;

FINALITA' DEL PRESENTE AVVISO

Il presente Avviso, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, costituisce procedimento ad evidenza pubblica e si pone come strumento per avviare un'apposita procedura preselettiva per la raccolta di manifestazione di interesse da parte di soggetti singoli o raggruppati, secondo quanto previsto all'articolo 65 del d.lgs. n.36/2023, finalizzate ad una valorizzazione dell'intero immobile, che potrà essere utilizzato per lo svolgimento delle seguenti categorie di attività economiche: attività produttive di beni e di trasformazione, sia artigianali che industriali, attività produttive di servizi, attività commerciali, attività direzionali, attività culturali e ricreative.

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.

Attraverso tale Avviso il Comune di San Giorgio Ionico intende verificare proposte per la valorizzazione



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



integrata dell'immobile comunale, comprensive di Piano Economico Finanziario di massima, al fine di procedere attraverso un bando di gara ad evidenza pubblica in cui siano state verificate e vagliate le proposte presentate da operatori e dai privati che abbiano ritenuto partecipare.

Tale Avviso viene pubblicato allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva gara per la concessione dell'immobile, nel rispetto delle finalità sopra indicate.

Il Comune di San Giorgio Ionico 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.

OBIETTIVI DELLA CONCESSIONE

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 comunale, che siano in grado di offrire concrete opportunità per la migliore fruizione collettiva dei luoghi e 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 e delle aree di pertinenza, finalizzate alla valorizzazione dello stesso e compatibili con le norme vigenti per l'utilizzo degli immobili ricadenti in zona P.I.P.

La proposta dovrà contemplare interventi di manutenzione, ristrutturazione e 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 manifestazione di interesse, sottoscritta e corredata da una relazione che descriva:

- a) le attività che si intendono svolgere nell'immobile in oggetto, con particolare riferimento alle diverse tipologie di attività e potenzialità del fabbricato e della tipologia di utilizzo che si intenda fare dell'area di pertinenza, in connessione con le attività previste.
- b) Piano Economico finanziario di massima con indicazione dei costi, dei ricavi e che tenga conto degli investimenti necessari per la valorizzazione e gestione dell'immobile, che, quindi, indichi i costi previsti per la ristrutturazione e la gestione della struttura e le principali fonti di ricavo o finanziamento;

Più in particolare, i soggetti interessati dovranno manifestare il proprio interesse a ottenere in concessione il bene, allegando la proposta di progetto di utilizzo di massima che intendono realizzare.

Il concessionario sarà responsabile di tutto il complesso, spettando allo stesso le attività di guardiania e



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



sorveglianza, di verifica e rispetto delle norme di legge, compreso regolamenti e/o prescrizioni comunali.

Al concessionario spetterà il pagamento di tutte le utenze necessarie per lo svolgimento delle attività all'interno dell'immobile, oltre al pagamento di tutte le imposte previste per legge.

Spetterà al concessionario, per lo svolgimento delle attività, ottenere tutte le autorizzazioni di legge previste, incluse eventuali e necessari cambi di destinazione d'uso eventualmente ammissibili.

Saranno in carico al concessionario le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che riguardano il fabbricato e la sua area pertinenziale in cui si svolgono le attività, nonché le spese di ordinaria manutenzione.

Il concessionario potrà sfruttare economicamente gli introiti derivanti dalle attività che avrà previsto all'interno dell'immobile e da attività che vorrà organizzare all'interno dell'area pertinenziale, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente.

L'Amministrazione non potrà essere in alcun modo responsabile per eventuale diniego, da parte di Enti/organi all'uopo competenti, allo svolgimento di determinate attività previste dal concessionario all'interno degli spazi concessi.

CANONE

Il concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione un canone annuale. Tale canone dovrà in questa fase essere determinato liberamente dal proponente in base al Piano Economico Finanziario di massima, tenendo conto dell'aggravio sui concessionari degli interventi di adeguamento previsti e della necessità di garantire un equilibrio economico-finanziario ed una redditività positiva.

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.

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione dovrà essere indicata nella proposta presentata in base alle risultanze del Piano economico Finanziario. 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.

SOPRALLUOGO

I soggetti interessati dovranno richiedere di effettuare un sopralluogo finalizzato a verificare lo stato dei



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



luoghi. La richiesta dovrà essere inoltrata tramite PEC all'indirizzo:
protocollo@pec.comunesangiorgioionico.it

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.

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 San Giorgio Ionico – Ufficio Patrimonio – via Salvo d'Acquisto, s.n.c. – 74027 San Giorgio Ionico (TA), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 30/06/2026**, pena l'esclusione, e dovranno recare all'esterno la dicitura:

"NON APRIRE - Avviso pubblico di manifestazione di interesse per la CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "CENTRO SERVIZI" oltre l'intestazione e indirizzo del mittente, e dovrà essere recapitata, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, Agenzia di recapito, o consegnata a mano al Protocollo del Comune negli orari di apertura al pubblico consultabili sul sito Comune di San Giorgio Ionico. Alternativamente la medesima documentazione potrà essere inviata tramite PEC all'indirizzo protocollo@pec.comunesangiorgioionico.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 proposta di progetto di valorizzazione del complesso immobiliare, sotto forma di relazione, con descrizione di massima delle attività previste – max 5 facciate;
3. Il Piano Economico finanziario di massima, secondo le indicazioni sopra riportate, che indichi i costi previsti per la ristrutturazione e la gestione della struttura e le principali fonti di ricavo o finanziamento;
4. eventuali elaborati grafici e planimetrici, illustrativi delle soluzioni e degli interventi ipotizzati;
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.

In caso di Associazione di impresa costituita/costituenda le istanze di partecipazione e la documentazione richiesta dovrà essere contenuta in un unico plico.



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

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

- funzionalità complessiva della proposta in relazione agli obiettivi prioritari di qualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare;
- proposta di utilizzo del fabbricato e dell'area esterna pertinenziale;
- attendibilità della stima generale dei costi e delle entrate.

L'Amministrazione comunale, attraverso una Commissione tecnica appositamente nominata, procederà all'esame delle proposte presentate. Dalla verifica dei modelli di gestione proposti, nonché dalla sostenibilità della proposta presentata rispetto ai costi e ai ricavi previsti, procederà a redigere apposito Capitolato di gara per la concessione dell'immobile denominato "Centro Servizi".

In sede di successiva ed eventuale 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, nonché la ricerca di soluzioni innovative di gestione dell'immobile 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 San Giorgio Ionico 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.

Le manifestazioni di interesse possono essere presentate da partecipanti singoli o raggruppati in associazioni di impresa costituite o costituende.

Alla successiva ed eventuale procedura di gara saranno invitati i concorrenti che avranno presentato la



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



manifestazione di interesse singolarmente o come raggruppamento.

In entrambi i casi, al momento dell'invito alla successiva fase negoziata, i concorrenti invitati potranno partecipare in associazione anche con altri soggetti non facenti parte della compagine al momento della presentazione della manifestazione di interesse. Resta fermo in ogni caso che capofila dovrà necessariamente essere il soggetto che ha presentato la proposta in fase di manifestazione di interesse o, in caso di raggruppamento, il soggetto già individuato quale capofila.

IMPEGNI DEL FUTURO UTILIZZATORE

Qualora, a seguito del vaglio delle manifestazioni di interesse e di eventuale 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;
- possedere tutte le autorizzazioni previste da legge e regolamenti per lo svolgimento delle attività programmate;
- 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 dei fabbricati;
- provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità alla manutenzione ordinaria delle aree esterne ai manufatti compresi nel rapporto di concessione;
- provvedere alla pulizia delle aree esterne;
- attivare e intestarsi i contratti di fornitura per le utenze dei fabbricati 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;



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



- pagare l'eventuale canone il cui importo base potrà essere definito in sede di formale procedura di selezione;
- sottoscrivere apposite polizze per responsabilità civile per danni causati a terzi o danni agli immobili;
- assumersi tutti gli oneri derivanti da eventuali interventi di miglioramento del complesso immobiliare e di incremento del patrimonio comunale, nonché l'acquisizione di ogni necessaria autorizzazione, senza potere nulla richiedere all'Amministrazione anche al termine del rapporto contrattuale.

Il responsabile unico del procedimento è il l'ing. Angelo Venneri, Responsabile dell'area Tecnica Urbanistica e Patrimonio della Stazione Appaltante.

Il presente avviso sarà pubblicato sia all'Albo pretorio del Comune di San Giorgio Ionico, sia nella sezione "Amministrazione Trasparente Beni immobili e gestione patrimonio, sia sul sito istituzionale <https://www.comune.sangiorgioionico.ta.it/>

Eventuali richieste di chiarimento potranno essere inviate a: protocollo@pec.comunesangiorgioionico.it

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

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute e previste ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196 ss.mm.ii. e del Regolamento UE 2016/679 per finalità unicamente connesse alla procedura.

Il Responsabile
Area Tecnica Urbanistica e Patrimonio
f.to Ing. Angelo VENNARI

(Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del c.d. Codice dell'Amministrazione Digitale e norme ad esso connesse)