



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

## **AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO PER 99 ANNI, AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "PALAZZO PECORI" SITO IN CASLINO D'ERBA, VIA CROCEFISSO 19**

Si rende noto che, ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21/10/2024 l'Amministrazione Comunale intende avviare un'indagine di mercato esplorativa al fine di acquisire manifestazioni di interesse per la concessione in uso per 99 anni, dell'immobile denominato "Palazzo Pecori" ai fini della sua valorizzazione.

Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità ed è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse alla concessione in uso dell'immobile a seguito di eventuale, successiva gara, da parte di soggetti in possesso dei requisiti specificati al successivo punto 3.

Il presente avviso, finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione Comunale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo. I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

Con l'acquisizione delle manifestazioni di interesse si intende verificare la presenza di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di gara per la concessione in uso dell'immobile nel rispetto della finalità specificate nel presente avviso. L'esito dell'indagine di mercato servirà unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione Comunale riguardo la fattibilità di una successiva gara avente ad oggetto la concessione in uso dell'immobile ad un unico soggetto, ai fini della valorizzazione del bene. L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo chi l'abbia presentata alla partecipazione alla successiva gara.

### **1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO**

Il Comune di Caslino d'Erba è proprietario di un immobile denominato "Palazzo Pecori" sito in Caslino d'erba, Via Crocefisso 19, appartenente al demanio comunale ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Caslino d'Erba come segue:

- NCEU, foglio 12, particella 84,
- NCEU, foglio 12, particella 76, sub. 1-2-8-9-10-11-12-13-14-15
- CT, foglio 9, particella 75
- CT, foglio 9, particella 79



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

Il complesso è ubicato in via Crocefisso 19 con accesso anche dal vicolo Castelletti. E' costituito da due edifici attigui così composti:

- **Mappale 84:** Tre piani fuori terra (Terra, primo e secondo/sottotetto) oltre a cortile interno, porticato e terrazzo, censito al catasto fabbricati con categoria C/02;
- **Mappale 76 subb. 1-2-8-9-10-11-12-13-14-15:** Tre piani fuori terra (Terra, primo e secondo/sottotetto) oltre a cortile interno, porticato e terrazzo, censito al catasto fabbricati con categorie A/01 – A/03 – A/04
- **Mappale 79:** Cortile di pertinenza (Corte nobile) comprensiva di pegolato ed area a verde, censito al catasto terreni con categoria SEMIN. ARBOR. Classe 1
- **Mappale 75:** Giardino di pertinenza, censito al catasto terreni con categoria SEMIN. ARBOR. Classe 1

## COMPUTO SUPERFICI

Con riferimento alle tavole grafiche allegate vengono concessi in uso i locali con retinatura di colore **VERDE**; gli spazi esterni e gli ingressi retinati di colore **AZZURRO** sono concessi in uso non esclusivo con diritto di utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale in occasione di manifestazioni organizzate dalla stessa. Non vengono infine concessi in uso e rimangono in esclusivo utilizzo dell'Amministrazione Comunale i locali con retinatura di colore **ROSSO**.

Le superfici vengono computate come segue:

| Piano               | Locale                                | Locali principali in concessione (mq) | Locali accessori in concessione (mq) | Locali non in concessione (mq) | spazi ad uso promiscuo (mq) |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Interrato           | Cantina parte nobile                  |                                       |                                      | 91,80                          |                             |
| Interrato           | Locali accessori parte nobile         |                                       |                                      |                                | 119,97                      |
| Terra               | Locali parte Rustica                  | 155,92                                |                                      |                                |                             |
| Terra               | Locali parte nobile                   | 76,36                                 |                                      |                                |                             |
| Terra               | Portico parte rustica                 |                                       | 70,58                                |                                |                             |
| Terra               | Locali parte nobile                   |                                       |                                      | 371,45                         |                             |
| Terra               | Ingresso e corte rustica              |                                       |                                      |                                | 110,25                      |
| Terra               | Ingresso, corte nobile e aree esterne |                                       |                                      |                                | 660,81                      |
| Primo               | Locali parte rustica                  | 151,18                                |                                      |                                |                             |
| Primo               | Locali parte nobile                   | 385,59                                |                                      |                                |                             |
| Primo               | Locali parte nobile                   |                                       |                                      | 168,85                         |                             |
| Primo               | Terrazzo parte rustica                |                                       |                                      | 112,24                         |                             |
| Secondo quota +7,20 | Sottotetto                            |                                       | 282,85                               |                                |                             |
| Secondo quota +9,50 | Locali piano secondo                  | 439,66                                |                                      |                                |                             |
| Secondo quota +9,50 | Torretta                              | 12,24                                 |                                      |                                |                             |
| Sottotetto          | Locali sottotetto parte nobile        |                                       | 281,66                               |                                |                             |
| <b>TOTALE</b>       |                                       | <b>1.220,95</b>                       | <b>635,09</b>                        | <b>744,34</b>                  | <b>891,03</b>               |

Totale superficie in concessione:  $(1.220,95+635,09) = 1.856,04$  mq



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

## DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE

Trattasi di un complesso edilizio di casa "gentilizia" con corte rustica allora appartenente alla famiglia Pecori – Castelletti.

Parte della villa risulta di impostazione tipicamente "rappresentativa".

L'immobile si sviluppa sostanzialmente su tre livelli. La distribuzione ai piani avviene mediante tre scale ubicate sul fronte Nord verso la via Crocefisso e precisamente:

1. la scala Est accessibile dal vicolo comunale citato, distribuisce il settore Est dove esiste la torretta;
2. la scala centrale con accesso dallo stesso vicolo e comunicante con il portico principale, distribuisce il settore centrale del complesso: zona sopra il portico, primo piano del corpo sud, e con passaggio di recente formazione (scala a sbalzo su facciata) si raggiungono i vani del piano secondo trasformati in quattro unità in affitto;
3. la scala Ovest distribuisce il settore Ovest dell'immobile. Determina al piano terra il passaggio alla contigua corte rustica. Detta scala conduce al primo piano camere ed al secondo piano;

L'ingresso principale è rappresentato dal Portone sulla via Crocefisso e mediante l'androne si perviene al cortile ed al portico. Un ingresso secondario è rappresentato dal passaggio a Sud sul Vicolo Castelletti e mediante una scala si perviene al cortile ed al portico sopra citato.

La corte rustica era utilizzata anticamente per il ricovero delle carrozze e degli animali e/o per l'alloggio della servitù. L'ingresso principale è rappresentato da un portone sulla via Crocefisso che mediante un androne porta al cortile interno.

La costruzione principale è posizionata sul lato nord con una scala di collegamento tra il piano terra, il piano primo ed il secondo sottotetto.

Sul lato sud della corte esiste una tettoia di ricovero mezzi e carrozze.

## COERENZE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE

Il sedime è coerenziato a Nord con la Via Crocefisso e l'edificio mantiene la linearità con la stessa via, a sud con in vicolo Castelletti, la via Garibaldi e la proprietà privata, ad ovest con i mappali n. 82, 83, 85, 86 e 1444 di proprietà privata, ed a est con il mappale n. 75 che rimane di proprietà Comunale e con il mappale 1887 di proprietà privata.



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

## CENNI STORICI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE

Il complesso si sviluppa su una preesistenza medioevale ubicata nella parte Ovest e resa riconoscibile dalla muraglia a grossi massi verso il mappale n. 82 e dalla impostazione della cantina a volta del settore centrale, nonché della intersecazione delle cantine delle proprietà confinanti a livelli inferiori.

Fino al 1500 la struttura esistente era quella ad Ovest e la torretta. Nel 1600 con la nuova economia agricola derivante dai prodotti oltre oceano la tipologia si evolve già con una parvenza di rappresentatività ma secondo l'evoluzione generale delle tipologie rustiche. Il complesso si arricchisce del portico e sovrastanti logge che secondo un comportamento generale e necessità di orientamento solare viene ubicato a sud-est. Nel 1700 la civiltà delle manifatture da un incisivo e decisivo apporto al complesso che acquista il massimo carattere di rappresentatività. Alla casa di aggiungono delle pertinenze come la corte rustica al mappale n. 82 in cui abitavano le famiglie contadine e la servitù. Successivamente si aggiungono altre pertinenze, dalla parte opposta a via Crocefisso con l'orto detto "giardinone" poi alienato dai vecchi proprietari.

Nel 1800 viene aggiunto il corpo Sud che era più ampio rispetto all'attuale e viene successivamente chiuso il loggiato al piano primo. Ai primi del '900 sono stati fatti degli interventi soprattutto a livello distributivo per consentire l'uso in affitto di parti del complesso come il secondo piano del corpo sud ed il corpo Est della torretta.

## CENNI STORICI RELATIVI AI PASSAGGI DI PROPRIETA'

La prima famiglia di cui si ha conoscenza ad abitare l'immobile fu la famiglia Morello nel 1700, impiantatasi a Caslino D'Erba come commercianti di carbone. All'interno Giuseppe Antonio Morello decise di porvi in altare poiché uno dei suoi tre figli era stato eletto cardinale. La casa Morello poi passò per via femminile prima alla famiglia Bonfiglio e poi alla famiglia Castelletti. La sindachessa, moglie di don Cesare Castelletti, rimasta vedova molto giovane, amministrò con diligenza il patrimonio del marito che consegnò intatto nelle mani degli eredi Castelletti. Il passaggio di proprietà alla nobile famiglia fiorentina dei Pecori avvenne quando Placida Castelletti sposò il cavaliere Enrico Pecori e, alla morte di entrambi, tutti i beni andarono nelle mani del figlio colonnello Augusto Pecori.

Con atto dott. Gian Piero Rossi di Erba in data 28/11/1985 rep. N. 13662 e raccolta N. 3732 la Sig.ra Colombo Angelina vedova Pecori, moglie del Colonnello Augusto, dona al comune di Caslino d'Erba, riservandosi l'usufrutto, l'intera villa padronale alla condizione che l'immobile conservi l'attuale sua denominazione "CASA PECORI CASTELLETTI".

La corte rustica viene successivamente acquistata dal Comune di Caslino D'Erba con atto Dott. Attilio Schiavetti di Como in data 23/01/1989 repertorio n. 25179 raccolta n. 5134.

Con il decesso della Sig.ra Colombo Angelina il complesso immobiliare diventa interamente ed esclusivamente di proprietà Comunale. La Sig.ra Colombo Angelina aveva già venduto a privato il piano terra e parte del piano primo della torretta, con annessa piccola porzione di terreno del giardino.



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

## STRUTTURA DELL'IMMOBILE

Le strutture murarie sono essenzialmente in pietrame per i piani interrati ed inferiori e in mattoni e pietrami per le elevazioni del primo e secondo piano. Gli orizzontamenti sono in muratura a volta per il vano bigliardo e per taluni vani accessori, ma per la maggior parte sono in legno di cui alcuni finiti a cassettone, altri plafonati ed affrescati. Rustici quelli per vani accessori. Il tetto è concepito a quattro falde coperto in coppi.

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento ed è presente l'impianto elettrico unicamente nei locali al piano terra. Carente è la dotazione di servizi igienici ricavati da piccoli vani disponibili e localizzati qua e là per ragione di uso in affitto.

L'impianto elettrico è carente e non a norma. Le finestre sono in stato fatiscente. Le gelosie sono in pessimo stato. Si riscontrano sulle facciate stacchi persistenti di intonaco, in parte rimosso quello verso la Via Crocifisso.

Il tetto anche se costantemente ricorso andrebbe rivisto nel suo complesso; stessa considerazione per le canalerie.

Le pareti interne dei locali sono in carente stato di conservazione. La struttura è in abbandono. Per i solai in legno, una piccola parte è in buono stato la restante presenta pericolose inflessioni come nei locali al secondo piano. I pavimenti per la parte sud sono in mattonelle in sufficiente stato di conservazione, per la parte centrale ed ovest in piastrelle di cotto di cui alcuni meritano di essere conservati, per la parte est e la corte rustica in vari materiali, alcuni fatiscenti ed altri da rivedere.

## ELEMENTI DI PREGIO E VINCOLI

Nel complesso esistono elementi di pregio artistico, storico, pittorico, ambientale ecc. in particolare la cappella con altare affrescato e con l'altare in macchia vecchia ad intarsio. Il portico con colonne in granito ed affreschi. La sala del biliardo con soffitto a cassettoni e camino in macchia vecchia altrettanto la sala. La torretta come elemento significativo tipologico. Alcuni soffitti affrescati o cassettonati di locali ai piani superiori. Il cortile ed il sottoportico rivestiti in lastroni di pietra. I portali d'ingresso sia della villa pecori che della corte rustica in elementi di granito.

Il Ministero per i beni e le attività culturali ha imposto un vincolo specifico ai sensi della prima parte del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., in quanto trattasi di "edificio tardo settecentesco articolato su due cortili e disposto su quote diverse. Il fronte nord presenta un bel portale in pietra sagomata e decorato da una cornice in stucco; sono ancora leggibili finestre regolari con davanzali in



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

pietra parzialmente tamponate. Un secondo portone in pietra permette l'accesso alla corte rustica. Sul fronte sud si apre un giardino terrazzato arricchito di diverse essenze arboree”.

Vincolo apposto in data 07/07/2003 prot. 5233 in cui sono inoltre contenute le seguenti prescrizioni:

1. Gli spazi a giardino dovranno essere conservati liberi da edifici;
2. Gli interventi di restauro architettonico ed adeguamento funzionale e/o impiantistico dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche complessive e compositive dei prospetti, dell'impianto distributivo, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
3. È consentita una destinazione d'uso ad uffici e residenziale (si rimane comunque aperti a soluzioni con destinazioni d'uso anche diverse da fare approvare alla competente sovrintendenza)

La spesa sostenuta per l'intervento di restauro / ristrutturazione potrà essere scomputata dai canoni di concessione dell'immobile ristrutturato con le modalità di cui al successivo punto 2 lettera B), nell'ambito di un contratto di lunga durata che consenta il recupero del costo sostenuto.

## 2. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Si indicano di seguito alcune delle principali condizioni della concessione di valorizzazione che potrà eventualmente essere stipulata dopo l'espletamento di una specifica, successiva procedura di gara ad evidenza pubblica. Tali condizioni sono suscettibili di possibili modifiche.

- A. **DURATA:** Il contratto di concessione avrà presumibilmente durata di anni 99 dalla data di sottoscrizione. Tale condizione sarà precisata al momento di avvio di una eventuale gara, in relazione al progetto di valorizzazione e sarà comunque commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento. Rimane fermo il carattere precario della concessione, essendo revocabile dal concedente per motivi di pubblico interesse, con preavviso scritto di mesi sei. Il concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.
- B. **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE - MANUTENZIONE:** L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Saranno a carico del concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e di qualsiasi finitura esterna, sia delle parti concesse in uso che delle parti che rimarranno al Comune. Gli interventi di valorizzazione del bene potranno essere portati a scomputo del canone di concessione, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio del nulla osta patrimoniale e delle successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuta collaudazione/certificazione di regolare esecuzione finale dei lavori medesimi oltre che dell'avvenuto pagamento, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nel contratto di concessione. L'eventuale quota non scomputata entro la durata contrattuale non darà diritto ad alcun riconoscimento o indennizzo ulteriore da parte del Comune. Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione degli interventi di



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

manutenzione straordinaria e di valorizzazione sarà subordinato alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori ed eventualmente anche a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino in caso di lavori non ammessi a scomputo.

- C. **CANONE ANNUO:** Il canone annuo sarà quello risultante a seguito dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica che potrà essere eventualmente in seguito avviata. Il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 100% della variazione dell'indice generale FOI accertata dall'ISTAT, con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A. (aliquota ordinaria attualmente 22%), poiché il Comune concedente esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972.
- D. **CONSUMI E SPESE:** Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome.
- E. **DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI:** È vietata la cessione del contratto. È fatto divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da quello stabilito dal contratto. La violazione dei divieti posto in capo al concessionario implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.
- F. **RESPONSABILITÀ:** Il concessionario assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c. ed assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. Il concedente è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al concessionario per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa in uso.
- G. **ASSICURAZIONE:** Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore, per tutta la durata della concessione e fino alla riconsegna dell'immobile, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Caslino d'Erba) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla concessione siglata con il Comune di Caslino d'Erba, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
- conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati;
  - committenza di lavori e servizi;



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

- danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
- danni a cose di terzi da incendio, anche se provocate da incendio, esplosione o scoppio di cose del concessionario o da esso detenuti;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

Assicurazione contro incendio del locale. I locali, strutture, mobili e altri beni affidati dal Comune di Caslino d'Erba sono assicurati a cura del Concedente medesimo contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori, e l'Ente si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della concessione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 c.c.) nei confronti del Concessionario per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa.

Il Concessionario a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Concedente per danni a beni di proprietà del Concessionario stesso, da esso tenuti in uso, consegna o comunque nelle proprie disponibilità, e si impegna nell'ambito delle polizze da esso eventualmente stipulate per la tutela dei beni di sua proprietà ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti dell'Ente per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze, non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative.

I massimali di garanzia saranno meglio precisati nel contratto di concessione.

- H. **RICONSEGNA:** Alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata il concessionario assume l'obbligo di riconsegnare l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia. Al momento della riconsegna dell'immobile il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi, se richiesta dal Concedente, per lavori non ammessi a scomputo.
- I. **GARANZIA DEFINITIVA:** infruttifera e corrispondente a 3 mensilità del canone annuale di concessione.
- J. **DECADENZA:** L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi:
- a. Accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del contratto;
  - b. situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;
  - c. violazione dei divieti posti a carico del concessionario;
  - d. mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
  - e. uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale.
  - f. mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

K. **SPESE CONTRATTUALI:** Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

### 3. REQUISITI PER LA CONCESSIONE IN USO

L'immobile potrà essere concesso in uso a soggetti in possesso dei seguenti requisiti minimi:

- inesistenza, per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza (soci, amministratori), dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. e ii o di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale contestate con formale diffida (con esclusione delle sanzioni conseguenti a violazioni del Codice della strada) e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
- assenza di procedure di sfratto/sgombero per morosità o per occupazione senza titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.

In caso di società il controllo sul possesso dei requisiti verrà effettuato per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza.

### 4. CONTENUTO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti minimi richiesti di cui al precedente punto 3, potranno far pervenire la propria manifestazione di interesse alla concessione in uso dell'immobile per le finalità di cui al presente avviso.

Le manifestazioni di interesse dovranno contenere una presentazione del soggetto che manifesta interesse, una descrizione dell'attività svolta e delle eventuali esperienze di gestione di immobili analoghi a quelli di cui al presente avviso, una sintetica proposta di gestione del bene ai fini della sua valorizzazione.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire **entro il giorno 28/02/2025 tramite pec all'indirizzo: [comune.caslinoderba@pec.como.it](mailto:comune.caslinoderba@pec.como.it)**

L'invio della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale qualora per disguidi di qualsiasi natura la stessa non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

### 4. ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Come già evidenziato, con il presente avviso si intende verificare la presenza di interessati a partecipare ad una successiva procedura di gara per la concessione in uso dell'immobile in oggetto ad un unico soggetto che, previa ristrutturazione e valorizzazione, gestisca l'intero complesso e nello stesso tempo promuova la rivitalizzazione e riqualificazione dell'area. Le



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

manifestazioni di interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per l'Amministrazione comunale, né per coloro che avranno manifestato interesse.

Le manifestazioni di interesse non precostituiranno alcun titolo o condizione rispetto alle successive decisioni che dovranno essere assunte dall'Amministrazione comunale. Non costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato alla consultazione del presente avviso.

Con l'invio delle manifestazioni di interesse i soggetti partecipanti autorizzano l'Amministrazione comunale ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra.

Il presente avviso non prevede la formulazione di graduatorie di merito né attribuzione di punteggi.

Trattandosi di avviso esplorativo l'Amministrazione comunale si riserva, fin da ora, di non procedere all'avvio di una procedura di gara per l'assegnazione in concessione dell'intero immobile ai fini della sua valorizzazione senza che ciò comporti diritto alcuno da parte degli interessati.

L'Amministrazione comunale si riserva inoltre la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto e ad ogni altro aspetto o contenuto di un'eventuale successiva gara ad evidenza pubblica, che potrà anche essere difforme da quanto contenuto nel presente avviso.

## **5. INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679**

### **1. Premessa**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Caslino d'Erba, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

### **2. Identità e dati di contatto del titolare del trattamento**

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Caslino d'Erba, con sede in piazza della Vittoria 1 – 22030 – Caslino d'Erba (Co).

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste di cui al paragrafo n. 10, al Comune di Caslino d'Erba, [comune.caslinoderba@pec.como.it](mailto:comune.caslinoderba@pec.como.it).

### **3. Responsabile della protezione dei dati personali**

Il Comune di Caslino d'Erba.

### **4. Responsabili del trattamento**

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati. Vengono formalizzate da parte dell'Ente istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Vengono sottoposti tali



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

## 5. Soggetti autorizzati al trattamento

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

## 6. Finalità e base giuridica del trattamento

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Caslino d'Erba ai fini della concessione in uso di immobili di proprietà comunale e per la sottoscrizione del relativo contratto e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. b) ed e) non necessita del suo consenso. I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: presentazione della manifestazione di interesse per la concessione in uso, verifica dei requisiti stabiliti dal presente avviso, stipulazione e gestione del contratto.

Riferimenti normativi: D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti del patrimonio immobiliare e sul procedimento amministrativo del Comune Caslino d'Erba, Codice Civile.

## 7. Destinatari dei dati personali

I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (es. altri Comuni, Agenzia delle entrate, Tribunali Procura) o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, in relazione ai controlli da effettuare sulle autodichiarazioni rese sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso di gara ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.

## 8. Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

## 9. Periodo di conservazione

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto in corso, da instaurare o cessato, anche con riferimento ai dati forniti di propria iniziativa da parte dell'interessato. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

## 10. Diritti dell'interessato

L'interessato ha diritto:

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



# COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

## 11. Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di concessione in uso dell'area.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa alla presente indagine di mercato potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale entro il giorno 26/02/2025 esclusivamente tramite** e-mail all'indirizzo: [comune.caslinoderba@pec.como.it](mailto:comune.caslinoderba@pec.como.it).

Il presente avviso viene pubblicato anche all'Albo Pretorio online dell'Ente e sul sito internet del Comune di Caslino d'Erba.

Il Responsabile del procedimento è il geom. Gentilio Croci, Responsabile dell'Area Tecnica.

Organo competente per le procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm. avverso il presente atto può essere proposto ricorso dinanzi l'organo indicato entro i termini di cui al D. Lgs. n. 104/2010.

Il Responsabile area tecnica  
Geom. Gentilio Croci  
(firmato digitalmente ai sensi di Legge)

Allegati:

- Planimetrie dell'immobile
- Storia, arte e cultura immobile
- Rassegna stampa