COMUNE DI CATANZARO
Aoo CATANZARO
Prot. N. 125031 del 13/11/2026

CITTA' DI CATANZARO

SETTORE EDILIZIA PRIVATA, SUE E PATRIMONIO

Allegato A

AVVISO PUBBLICO

DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE E IL COMODATO D'USO GRATUITO DELL'IMMOBILE PATRIMONIALE EX "CASA DEL CUSTODE DELL'ACQUEDOTTO" SITO IN CATANZARO – VIA STRETTO CAPPUCCINI, 1

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 642 del 05/10/2026 e della Determinazione Dirigenziale n. 3524 del 13/11/2026 di approvazione del presente avviso pubblico;

SI RENDE NOTO

ART. 1 – OGGETTO E FINALITÀ

Il Comune di Catanzaro indice una procedura selettiva ad evidenza pubblica finalizzata a raccogliere proposte per l'assegnazione in uso dell'immobile di proprietà comunale denominato **ex "Casa del Custode dell'Acquedotto"**, sito in Catanzaro - **Via Stretto Cappuccini, 1** (primo piano ed area esterna pertinente), censito al **Fg. 39, p.lla 14 sub. 2** e consistente in circa **mq 137** (come da planimetria dell'immobile allegata – Allegato E).

La procedura è finalizzata alla selezione della migliore proposta di utilizzo che garantisca la valorizzazione, custodia e manutenzione del bene e l'attivazione di servizi aperti alla cittadinanza per finalità sociali, aggregative ed educative, consentendo l'utilizzo dell'immobile anche quale sede operativa ed associativa dell'ente affidatario.

Qualsiasi attività svolta dal soggetto assegnatario all'interno del predetto immobile dovrà essere ad esclusivo beneficio della cittadinanza con divieto assoluto di svolgimento di attività commerciali o lucrative, attese le finalità del presente avviso.

È fatto tassativo divieto al soggetto assegnatario di mutare la destinazione d'uso del bene, nonchè di cedere, subaffidare o concedere in godimento a terzi, sia in tutto che in parte, l'immobile o le sue pertinenze, nonché di affidare a soggetti terzi la gestione globale del bene e l'organizzazione delle attività all'interno dello stesso. Il soggetto affidatario deve assicurare lo svolgimento delle attività progettuali principalmente con proprio personale e con i propri volontari.

Nota di salvaguardia: Eventuali manifestazioni di interesse o richieste informali inoltrate all'Ente prima della pubblicazione del presente avviso non saranno prese in considerazione ai fini della selezione. Tutti i soggetti interessati (compresi eventuali soggetti promotori iniziali) hanno l'obbligo di presentare formale istanza secondo le modalità di seguito descritte.

Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, che sarà libera di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, la procedura.

ART. 2 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La presente procedura è riservata esclusivamente ai seguenti soggetti, in conformità a quanto disposto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 642 del 05/10/2026:

1. **Enti del Terzo Settore (ETS):** di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 117/2017, regolarmente iscritti al RUNTS (Registro Unico Nazionale del Terzo Settore) alla data di presentazione dell'istanza e in possesso dei requisiti previsti dagli artt. 35 e 36 del vigente Regolamento Comunale sul Patrimonio.
2. **Enti Religiosi civilmente riconosciuti:** sono ammessi a partecipare esclusivamente gli Enti appartenenti alla Chiesa Cattolica o alle Confessioni Religiose che hanno stipulato patti, accordi o intese con lo Stato italiano (ai sensi dell'art. 8 della Costituzione), a condizione che alla data di presentazione della domanda possiedano contestualmente i seguenti requisiti:

   a) Siano in possesso del riconoscimento della personalità giuridica civile nell'ordinamento italiano (attestato da apposito Decreto Ministeriale o del Presidente della Repubblica);

   b) Siano regolarmente iscritti nel Registro delle Persone Giuridiche istituito presso la Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo competente;

   c) Svolgano sul territorio attività no-profit di interesse generale, sociale, educativo o assistenziale coerenti con i requisiti di cui all'art. 36 del vigente Regolamento Comunale.

Nota di partecipazione: Per gli Enti Religiosi Civilmente Riconosciuti sopra indicati è ammessa la partecipazione sia in veste di ente religioso "puro" (ai sensi degli artt. 2, comma 5 e 35, comma 2 del Regolamento Comunale), sia tramite il proprio eventuale "Ramo ETS" appositamente costituito e iscritto al RUNTS ai sensi dell'art. 4, comma 3 del D.Lgs. 117/2017.

Sono tassativamente esclusi dalla partecipazione i soggetti profit, le imprese commerciali, gli operatori economici tradizionali e i privati cittadini in forma singola o associata in gruppi informali.

I soggetti partecipanti devono possedere, a pena di esclusione, i requisiti generali di moralità e assenza di cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente, oltre alla regolarità nei confronti dei tributi locali del Comune di Catanzaro.

La partecipazione alla presente manifestazione d'interesse non costituisce prova di possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione, che verranno verificati dall'Amministrazione Comunale, ai sensi della Legge n. 241/90 e del D.Lgs. n. 117/2017.

ART. 3 – REGIME ECONOMICO, UTENZE, MANUTENZIONI, POLIZZE ASSICURATIVE

In conformità agli indirizzi della Giunta Comunale volti alla massima tutela erariale e alla valorizzazione sociale dei beni pubblici:

- **Comodato gratuito:** L'affidamento avviene a titolo di **comodato d'uso gratuito**. La mancata redditività finanziaria per l'Ente è compensata dall'utilità sociale delle attività e dal risparmio sui costi di custodia dell'immobile.
- **Manutenzione Ordinaria e Utenze:** I costi di manutenzione ordinaria e tutte le utenze (luce, acqua, gas, TARI) sono a totale ed esclusivo carico dell'assegnatario con obbligo di voltura delle stesse.
- **Manutenzione Straordinaria (Deroga Art. 1808 c.c.):** Le opere di manutenzione straordinaria necessarie a rendere l'immobile idoneo all'uso previsto, sicuro e fruibile, saranno eseguite a intero rischio, cura e spese esclusive del soggetto beneficiario, previa acquisizione delle autorizzazioni necessarie. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1808, comma 2 c.c. ed in linea con la consolidata giurisprudenza di legittimità della Corte di Cassazione Civile (ex multis, sentenze n. 21023/2016, n. 2188/2024 e n. 15543/2002), essendo le spese prive dei caratteri di necessità ed urgenza per la conservazione del bene, **è esclusa ogni forma di rimborso, scomputo, indennità o indennizzo** da parte del Comune. Tutti gli interventi rimarranno acquisiti al patrimonio comunale al termine del rapporto senza alcun diritto a pretese economiche o restituzioni di somme per i miglioramenti e le addizioni.
- **Rinvio al Disciplinare Tecnico-Esecutivo**: L'elenco degli interventi minimi obbligatori di adeguamento e la costituzione delle polizze assicurative sono dettagliatamente regolati all'interno

del Disciplinare Tecnico-Esecutivo (Allegato B) al presente Avviso, le cui prescrizioni e obblighi si intendono qui integralmente richiamati e accettati dai concorrenti in sede di partecipazione.

ART. 4 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO (A PENA DI ESCLUSIONE)

L'immobile viene posto in comodato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ("visto e piaciuto"). In considerazione dello stato di parziale inutilizzo del bene, l'esatta consistenza, lo stato degli impianti e la quantificazione delle opere saranno rilevati direttamente e autonomamente dai concorrenti.

A pena di esclusione dalla procedura, tutti i soggetti interessati (incluso l'eventuale soggetto promotore iniziale) dovranno effettuare un sopralluogo guidato presso l'immobile per prenderne visione dello stato di fatto e dei luoghi.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere effettuata via PEC (sett.ediliziaprivataesue@certificata.comune.catanzaro.it) entro il **10° giorno naturale e consecutivo** di pubblicazione del presente avviso.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal Legale Rappresentante o da un suo delegato munito di apposita delega scritta e copia del documento d'identità del delegante.

Al termine della visita verrà rilasciato un apposito attestato di avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserito nel File 1 (Documentazione Amministrativa) a pena di esclusione.

ART. 5 – DURATA DEL COMODATO, DECADENZA E RICONSEGNA

In conformità all’art. 38 del vigente Regolamento del Patrimonio del Comune di Catanzaro, il comodato d'uso avrà una durata stabilita in **anni 4 (quattro)**, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del relativo contratto.

Il rispetto delle tempistiche di esecuzione dei lavori offerte in sede della presente evidenza pubblica costituisce obbligazione essenziale. In caso di ritardo nell'ultimazione delle opere rispetto al cronoprogramma offerto, sarà applicata una penale giornaliera pari a € 20,00 (venti/00), fatta salva la risoluzione di diritto del contratto per ritardi superiori a 30 (trenta) giorni solari, come meglio disciplinato dall'Allegato B (Disciplinare Tecnico) e dall'Allegato D (Schema di Contratto).

Il rapporto contrattuale è subordinato all'obbligo tassativo per il comodatario di presentare una **relazione/rendicontazione annuale** sulle attività svolte per la verifica del mantenimento dei requisiti soggettivi, delle finalità sociali e dei benefici generati per la comunità.

La sopravvenuta mancanza dei requisiti soggettivi richiesti, l'accertamento di finalità diverse da quelle espresse nella proposta, il mancato avvio o l'ingiustificato abbandono dei lavori straordinari minimi previsti dal cronoprogramma esecutivo, ovvero l'omessa trasmissione della relazione annuale comporteranno la decadenza immediata dall'assegnazione e la risoluzione di diritto del contratto.

È escluso qualsiasi meccanismo di rinnovo tacito o automatico. L'eventuale rinnovo del rapporto resta disciplinato nei limiti e con le modalità tassative previste dall'Articolo 39 del Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare, previa espressa e motivata istanza dell'Ente interessato presentata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del contratto, nonché previo formale provvedimento autorizzativo dell'Amministrazione.

Qualora durante il periodo di vigenza del presente contratto dovesse sopravvenire una urgente, imprevista e motivata esigenza ai fini istituzionali o di pubblico interesse del Comodante, il Comune di Catanzaro potrà esigere, previo preavviso di almeno 3 (tre) mesi da comunicarsi tramite PEC, la restituzione immediata del bene, senza che il Comodatario possa avanzare alcuna pretesa economica, indennizzo o diritto di ritenzione.

Alla scadenza naturale del contratto, ovvero in ogni caso di anticipata risoluzione dello stesso, il Comodatario dovrà rilasciare l'immobile immediatamente libero da persone e da cose. In caso di ritardo nella riconsegna, il Comodatario sarà tenuto al pagamento di una penale giornaliera pari a € 30,00 (trenta/00), fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito dall'Ente.

ART. 6 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI DOCUMENTI

Le istanze di partecipazione dovranno pervenire entro le **ore 13:00** del termine perentorio di **giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi** dalla data di pubblicazione del presente avviso pubblico, esclusivamente via PEC all'indirizzo del Settore Edilizia Privata, Sue e Patrimonio (sett.ediliziaprivataesue@certificata.comune.catanzaro.it).

L'oggetto della PEC dovrà riportare tassativamente la dicitura: **"Manifestazione di interesse - ex Casa del Custode dell'Acquedotto Via Stretto Cappuccini, 1 – RISERVATA NON APRIRE".**

I concorrenti dovranno suddividere la documentazione tassativamente in n. 2 (due) File PDF separati, allegati alla medesima PEC, così nominati e composti, pena l'esclusione dalla procedura:

- **FILE 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** (*Questo file non deve contenere, pena l'esclusione, il Progetto di Utilizzo sociale, il Computo Metrico, indicazioni sul valore economico dei lavori o qualsiasi altra documentazione da inserire nel FILE 2*).

  Contiene:

  1. Domanda di partecipazione (Allegato C), compilata in ogni sua parte e sottoscritta con firma digitale o autografa dal Legale Rappresentante. L'istanza contiene già al suo interno, sottoforma di dichiarazione sostitutiva ex D.P.R. 445/2000, le seguenti sezioni obbligatorie:
     - I requisiti soggettivi e i dati di iscrizione giuridica (Numero repertorio/Sezione RUNTS per gli ETS, ovvero estremi della Legge di Intesa nazionale ex art. 8 Cost., del Decreto Ministeriale di riconoscimento e iscrizione nel Registro della Prefettura per gli Enti Religiosi);
     - L'autodichiarazione sulla Regolarità Contributiva (DURC) e/o dichiarazione di esenzione;
     - Le dichiarazioni di moralità, assenza di cause ostative a contrattare con la P.A. e di regolarità verso i tributi locali del Comune di Catanzaro.
  2. Copia del documento d'identità in corso di validità del Legale Rappresentante;
  3. (Per gli ETS ordinari) Copia dell'Atto Costitutivo originario (recante il primo timbro di registrazione fiscale dell'Agenzia delle Entrate utile a verificare la data certa di nascita dell'Ente) e dello Statuto vigente;
  4. (Per gli Enti Religiosi: Parrocchie cattoliche e altre fedi con intesa): Copia del Certificato o dell'Estratto del Registro delle Persone Giuridiche rilasciato dalla Prefettura, dal quale risultino gli estremi del riconoscimento civile originario e le generalità del Legale Rappresentante in carica;
  5. Dichiarazioni antimafia individuali e censimento conviventi (Allegato C1), compilate e firmate singolarmente da ciascun componente dell'organo di amministrazione (Consiglio Direttivo o organo equivalente secondo il rispettivo ordinamento/statuto), incluso il Legale Rappresentante, corredate da copia del rispettivo documento d'identità;
  6. Dichiarazioni sostitutive antimafia per i Familiari Conviventi (Allegato C2), compilate e firmate singolarmente da ciascun familiare convivente maggiorenne indicato nei modelli Allegato C1, corredate da copia del rispettivo documento d'identità;
  7. Attestato di avvenuto sopralluogo obbligatorio rilasciato dal Settore Edilizia Privata, Sue e Patrimonio;

- **FILE 2 – PIANO DEGLI INTERVENTI ED OFFERTA MANUTENTIVA**

  Contiene la documentazione di seguito elencata. L'esclusione dalla procedura si applicherà esclusivamente in caso di totale mancanza anche di uno solo dei documenti o delle relazioni sotto indicate, in quanto elementi essenziali per l'ammissibilità dell'offerta.

  1. Progetto di Utilizzo sociale dell'Immobile (Relazione descrittiva redatta in conformità ai criteri di valutazione della Parte A del Disciplinare), corredato da eventuale documentazione a supporto delle reti territoriali (quali lettere di adesione, protocolli d'intesa o accordi di

partenariato formalizzati e sottoscritti con Istituti Scolastici, Parrocchie o altri ETS operanti nel quartiere);

2. Piano analitico delle opere straordinarie proposte per il recupero del bene e il relativo cronoprogramma esecutivo, con indicazione del tempo stimato per l'ultimazione dei lavori ed apertura decorrenti dalla data di consegna dell'immobile, formulato secondo gli scaglioni temporali previsti dal criterio di valutazione della Parte B del Disciplinare;
3. Computo Metrico Estimativo analitico delle lavorazioni, redatto, timbrato e firmato da un professionista abilitato iscritto al relativo Albo, sulla base della planimetria come Allegato E;
4. Relazione Tecnica Asseverata sugli interventi proposti, redatta, timbrata e firmata da un professionista abilitato iscritto al relativo Albo, che ne attesti formalmente la fattibilità tecnica, la conformità urbanistico-edilizia e il pieno rispetto delle norme di sicurezza;
5. Dichiarazione a firma del Legale Rappresentante attestante le modalità di copertura finanziaria per l'esecuzione delle opere straordinarie e per le spese di gestione corrente (Utenze, Polizze, TARI) corredata da idonea documentazione di supporto (quali, a titolo esemplificativo, bilanci approvati, estratti conto, lettere di intenti di istituti bancari o finanziatori).

SOCCORSO ISTRUTTORIO: Si applicano l'istituto del soccorso istruttorio e le relative procedure di sanatoria e integrazione documentale previste dall'art. 6 della Legge n. 241/1990. Resta ferma l'inammissibilità di qualsiasi integrazione o modifica riguardante il contenuto dell'offerta tecnica e sociale (File 2). È tuttavia ammessa la mera regolarizzazione formale, su segnalazione della Commissione, in caso di omissione di firme o timbri su relazioni e documenti allegati al File 2, a condizione che gli stessi siano stati materialmente inseriti nella PEC di gara entro il termine di scadenza e che la loro paternità sia inequivocabile, senza che ciò possa comportare alcuna alterazione del contenuto dell'offerta stessa.

ART. 7 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Verificata la completezza e la regolarità della documentazione contenuta nel File 1, una Commissione Tecnica (nominata dopo la scadenza del presente avviso pubblico) valuterà, in seduta dedicata, le proposte ammesse sulla base di un punteggio massimo complessivo di **100 punti**, suddivisi in 70 punti per il Progetto Sociale e 30 punti per il Piano dei Lavori e Sostenibilità, secondo i criteri analitici specificati nell'ALLEGATO B al presente Avviso.

Il Comune di Catanzaro si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione del bene qualora, in presenza di una sola manifestazione di interesse valida, la proposta presentata non venga ritenuta – a giudizio insindacabile della Commissione – economicamente sostenibile, congrua rispetto allo stato dei luoghi o sufficientemente rispondente all'interesse pubblico e sociale dell'Ente.

L'Amministrazione si riserva altresì il diritto di sospendere, modificare o annullare la presente procedura in qualsiasi momento, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa, diritto al risarcimento, indennizzo o rimborso delle spese sostenute, anche per la redazione del piano dei lavori o per l'effettuazione del sopralluogo.

Approvazione della graduatoria e verifiche: All'esito dei lavori della Commissione giudicatrice, verrà redatta una graduatoria di merito. In caso di parità di punteggio complessivo tra due o più offerte nella graduatoria finale, l'immobile sarà assegnato al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio parziale nell'offerta tecnica relativa al Progetto di Utilizzo Sociale (Parte A del Disciplinare). In caso di ulteriore parità, l'assegnazione avverrà a favore del concorrente con la maggiore anzianità di costituzione dell'Ente. L'approvazione della graduatoria e l'individuazione del primo classificato costituiranno assegnazione provvisoria, la quale non determina l'insorgenza di alcun diritto all'assegnazione del bene. Il Settore procederà all'effettuazione di tutti i controlli di legge sul primo classificato (a titolo esemplificativo: regolarità tributaria locale, casellario giudiziale, assenza di cause ostative a contrattare con la P.A., verifiche in materia Antimafia ex D.Lgs. 159/2011). Qualora le verifiche diano esito negativo, ovvero in caso di mancata presentazione delle polizze assicurative richieste dal Disciplinare entro i termini assegnati, il soggetto primo classificato decadrà immediatamente e senza riserve dall'assegnazione. L'Amministrazione Comunale procederà allo

scorrimento della graduatoria, attivando i medesimi controlli nei confronti del secondo concorrente utilmente posizionato, e così via fino ad esaurimento della stessa. L'assegnazione diventerà definitiva esclusivamente con l'adozione del formale provvedimento dirigenziale di assegnazione e la contestuale stipula del contratto.

ART. 8 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm.ii.

ART. 9 – DISPOSIZIONI DI RINVIO E NORME APPLICABILI

Per tutto quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente Avviso Pubblico, dal Disciplinare Tecnico-Esecutivo e dai relativi allegati, si fa rinvio alle disposizioni e ai principi contenuti nel vigente Regolamento sulla Gestione del Patrimonio immobiliare del Comune di Catanzaro (Delibera di C.C. n. 6 del 16/02/2006), pubblicato unitamente al presente avviso per la libera consultazione da parte dei concorrenti. Trova altresì applicazione la normativa nazionale vigente in materia, con particolare riferimento al D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore), alla Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo), nonché alle norme del Codice Civile che regolano l'istituto del comodato (artt. 1803 e seguenti c.c.), in quanto compatibili.

Allegati al presente avviso pubblico:

- **ALL. B** – Disciplinare tecnico-esecutivo e criteri di valutazione;
- **ALL. C** – Domanda di partecipazione;
- **ALL. C1 –** Dichiarazione antimafia individuale e censimento conviventi;
- **ALL. C2** - Dichiarazione sostitutiva antimafia per il Familiare Convivente;
- **ALL. D** – Schema di contratto;
- **ALL**. **E** – Planimetria dell'immobile.

Il Dirigente
Ing. Francesco Fusto

Firmato digitalmente da:
Francesco Fusto
Data: 13/11/2026 11:41:57