



COMUNE DI SANTA NINFA

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI
Piazza Libertà – SANTA NINFA TEL. 0924-992235

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER RICEVERE PROPOSTE PER LA GESTIONE O L’AFFIDAMENTO DEL CENTRO DIREZIONALE DELL’AREA PIP DI PROPRIETA’ COMUNALE O DI PORZIONI DI ESSO.

IL RESPONSABILE DELL’ AREA AFFARI GENERALI

Giusta determina N. 231 del 19/12-2025 - Reg.generale N. 453

RENDE NOTO CHE IL COMUNE DI SANTA NINFA

Intende ricevere proposte per la gestione o l’affidamento del centro direzionale dell’area artigianale, ubicato all’interno dell’area P.I.P. o di porzioni di esso.

Con il presente avviso si invitano i soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad ottenere la gestione o l’affidamento dell’immobile di cui si tratta, o di porzioni di esso, come meglio specificato nella planimetria allegata.

La proposta, secondo il modello (ALLEGATO 1), deve indicare:

- l’attività che si intende svolgere all’interno dei locali;
- il modello organizzativo che intende proporre al Comune (locazione, accordo tra amministrazioni, convenzione per gli enti del terzo settore, comodato, altre forme di partenariato);
- l’avvenuto sopralluogo con dichiarazione di presa visione dello stato dei luoghi e accettazione dei locali nello stato in cui si trovano (nell’ipotesi di affidamento);
- la proposta progettuale per l’adeguamento dei locali al fine dell’uso designato con preventivo di spesa (tale proposta sarà oggetto di necessario nulla osta da parte dell’Ufficio tecnico);
- le eventuali modalità di scomputo della spesa preventivata per l’adeguamento dei locali o le altre eventuali condizioni prospettate per l’istaurazione del rapporto contrattuale con il Comune.

SCADENZA PRESENTAZIONE PROPOSTE: Lunedì 02 febbraio 2026 ore 11.00

OGGETTO

Il fabbricato di cui trattasi è il “Centro Direzionale” dell’area artigianale, strategicamente ubicato all’interno dell’area P.I.P. come dettagliato nella planimetria (ALLEGATO 2 – comprensivo di immagini dimostrative); a seguito di sopralluogo il proponente potrà candidarsi per tutta la struttura o per porzioni di essa che voglia specificare.

Il “Centro Direzionale” è una struttura su più livelli (piano cantinato, piano terra, ammezzato, primo piano, secondo piano, terzo piano) per oltre 5000 mq di superficie coperta complessiva; come dettagliato nella planimetria il progetto originario prevedeva la presenza di una serie di servizi

pubblici-privati per i cittadini e le imprese dell'Area Artigianale cui la struttura è contigua. A distanza di oltre 20 anni il piano non è realizzato e la struttura è occupata per una porzione del piano terra (locali già occupati che non sono oggetto dell'avviso) da una società sportiva che detiene i locali a titolo di locazione.

Il Comune con il presente avviso intende ricercare dei partner istituzionali o privati per rilanciare il "Centro Direzionale" restituendolo alla sua funzionalità. Per realizzare questa finalità l'Amministrazione Comunale è aperta a valutare ogni proposta gestionale sottolineando come la missione istituzionale del Comune è quella di offrire servizi ai cittadini e alle imprese, sostenere l'occupazione, sostenere le reti locali ma anche regionali e nazionali di soggetti pubblici e privati che intendano contribuire alla gestione di un luogo che è stato pensato quale spazio pubblico di aggregazione di attività. In quest'ottica l'avviso si rivolge ad una pluralità di soggetti (Enti Territoriali – Libero Consorzio - Regione, Enti Pubblici – Camera di Commercio - Università, Associazioni, Enti del Terzo Settore, Privati) ed è aperto ad una pluralità di modelli organizzativi (Convenzione, Accordo tra amministrazioni, Locazione, Concessione, Comodato, Partenariato) purché si persegua l'interesse pubblico di riempire gli spazi disponibili, ripristinarne la funzionalità, sostenerne i costi di gestione.

Alcuni locali versano in stato di abbandono e necessitano di piccoli investimenti per il ripristino o la ristrutturazione ma quanto realizzato dalla società sportiva nei locali occupati e non oggetto di affidamento (che si vede nelle foto allegate) dimostra la validità della struttura. In quest'ottica il Comune è aperto a soluzioni che consentano lo scomputo delle spese per il ripristino dall'eventuale corrispettivo o all'adozione di un piano economico-finanziario che consenta il recupero nel tempo dell'investimento o ad autorizzare investimenti finanziati con fondi pubblici.

Sul piano logistico il "Centro Direzionale" insiste in un'Area insediamenti produttivi ricca di aziende artigiane e piccolo-industriali molte delle quali rinomate nei propri settori merceologici ma la struttura è strategica a livello regionale, giacché si trova a pochi chilometri dallo svincolo autostradale ed insiste in un territorio attivo nell'ambito dell'olivicoltura, della viticoltura, del turismo, dello sviluppo delle energie rinnovabili; queste caratteristiche depongono per un rilievo non necessariamente locale dell'avviso la cui genericità evidenzia la volontà di esplorare un ventaglio di soluzioni che realizzi l'interesse pubblico con il quale possono validamente confluire interessi privati o di altre amministrazioni.

L'affidamento della struttura potrà avvenire in favore di un unico soggetto ma potrà anche essere frammentata tra più soggetti che servano lo scopo condiviso di una gestione efficiente della struttura; in quest'ottica ci si può candidare per parti della struttura e con diversi modelli organizzativi. Ad esempio il secondo piano della struttura possiede un terrazzo panoramico adatto ad un'attività di ristorazione, il terzo piano dei locali di medie dimensioni adatti a società di consulenza, il primo piano una grande sala adatta a convegni o eventi espositivi. Questi spazi possono essere oggetto di una gestione individuale ma anche condivisa.

Il presente avviso intende fare conoscere all'Amministrazione Comunale quali soggetti possono avere interesse e per quale tipo di attività, al fine di aggiornare il piano di funzionamento della struttura e successivamente selezionare i soggetti che possano darvi attuazione (secondo le procedure previste dalla legge in ragione del modello organizzativo).

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare proposta i soggetti pubblici (enti territoriali, enti pubblici, Università) e privati (ditte individuali, società di persone o di capitali, associazioni, enti del terzo settore) in possesso dei requisiti di onorabilità per contrattare con la pubblica amministrazione e ricevere pubbliche autorizzazioni (art. 11 RD 773/1931; art. 67 D.Lgs. 159/2011; art. 94 e 95 D.Lgs. 36/2023). Nella istanza occorre specificare la forma giuridica del proponente.

ATTIVITÀ PROPOSTA

Il proponente deve specificare l'attività che intende svolgere nella struttura allegando una dettagliata descrizione del piano aziendale o un progetto della collaborazione che intende porre in essere col Comune (ad esempio svolgimento di un'attività di prestazione di servizi o di attività di interesse sociale o attività di formazione, istruzione, ricerca, terza missione, incubatore impresa etc). Sarà vietata la subconcessione del locale senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

MODELLO ORGANIZZATIVO DEL RAPPORTO

Il proponente deve specificare il modello organizzativo che intende proporre all'amministrazione:

- locazione;
- accordo tra amministrazioni;
- convenzione per gli enti del terzo settore;
- comodato;
- partenariato pubblico-privato;
- altre modalità.

Il modello organizzativo deve essere coerente alla natura giuridica del proponente ed all'attività svolta. L'Amministrazione si riserva di modulare, nella fase successiva della procedura, il tipo di attività in relazione alle diversità di soggetti che la potranno in essere.

PIANO ECONOMICO

La proposta non deve contenere un'offerta economica ma un piano orientativo dei costi che il proponente intende sostenere per la messa in pristino dei locali o l'adeguamento alle proprie esigenze e un piano economico-finanziario di sviluppo nel tempo dei costi con l'indicazione delle entrate con cui intende farvi fronte. Ad esempio la proposta potrà fare riferimento a finanziamenti pubblici che si intende richiedere o, nel caso di locazione, alla previsione di scomputare dal canone di locazione i costi sostenuti.

Nel caso in cui il proponente intenda svolgere un'attività a scopo di lucro dovrà allegare alla proposta un business plan di massima, che consenta all'amministrazione di valutare la serietà e fattibilità della stessa.

OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

È fatto obbligo ai partecipanti di effettuare sopralluogo presso l'immobile.

Modalità:

- fissare appuntamento con l'ufficio tecnico comunale tel. 0924 992237 – 239 – 240 – dal lunedì al venerdì, dalle ore 09,00 alle ore 13,00
- sarà possibile effettuare il sopralluogo entro il 26 gennaio 2026;
- compilare il modulo ALLEGATO 3 – verifica avvenuto sopralluogo lasciando in bianco data, ora, firma e nome dell'incaricato che accompagnerà al sopralluogo ed allegare documento di identità in corso di validità;
- dopo la visita apporre data, ora e firme sia del richiedente sia dell'incaricato del comune
- verrà rilasciata una copia dell'ALLEGATO 3 – Verifica avvenuto sopralluogo – al richiedente ed una copia sarà trattenuta dal Comune di Santa Ninfa
- la copia del richiedente dell'ALLEGATO 3 – Verifica avvenuto sopralluogo – dovrà essere allegata alla proposta;
- se ad effettuare il sopralluogo fosse un incaricato egli dovrà presentarsi munito di apposita delega corredata di documento di identità del soggetto che manifesterà il proprio interesse.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse dovranno far pervenire al Comune la proposta in busta chiusa con specificato in oggetto “Proposta per l’affidamento del centro direzionale dell’area pip del Comune di Santa Ninfa”.

Le proposte possono essere presentate:

1. al protocollo comunale in Piazza Libertà n. 1 Santa Ninfa (TP) a mano o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno in un plico chiuso riportante la seguente dicitura: “Proposta per l’affidamento del centro direzionale dell’area pip del Comune di Santa Ninfa”;
2. mediante PEC indirizzata a protocollo@pec.comune.santaninfa.tp.it indicando in oggetto: “Proposta per l’affidamento del centro direzionale dell’area pip del Comune di Santa Ninfa”.

All’interno della sopra citata busta, o in allegato alla PEC, dovrà essere inserito:

- il modello ALLEGATO 1 - proposta;
- il modulo ALLEGATO 3 – verifica avvenuto sopralluogo.

A pena di esclusione il predetto plico dovrà pervenire entro e non oltre le ore 11,00 del giorno lunedì 2 febbraio 2026.

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata utilizzando esclusivamente il modello ALLEGATO 1 – “proposta”.

La predetta istanza dovrà essere debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto partecipante con allegata copia fotostatica di un documento d’identità del sottoscrittore in corso di validità. Nel caso di spedizione via PEC saranno ammessi documenti firmati digitalmente. Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l’ora d’arrivo apposte sul plico a cura dell’ufficio protocollo del Comune di Santa Ninfa o dal sistema informatico di protocollo PEC.

Il presente avviso riveste solo il carattere conoscitivo e le proposte che perverranno non vincolano in alcun modo l’Amministrazione che si riserva il diritto di utilizzare le proposte quale supporto conoscitivo e documentazione progettuale volta a strutturare una o più successive procedure volte all’individuazione dei partner con i quali instaurare un rapporto contrattuale per la gestione e affidamento dell’immobile.

SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Le proposte presentate verranno istruite dal Responsabile dell’Area Affari Generali che sottoporrà agli organi istituzionali competenti una relazione sulla fattibilità delle proposte previo nulla osta/parere dell’ufficio tecnico. La relazione verrà sottoposta alla Giunta al fine di decidere sull’opportunità delle proposte in relazione all’attuale piano di utilizzo del Centro Direzionale. In ogni caso, le proposte ritenute fattibili, sul piano tecnico-amministrativo, e meritevoli, sul piano dell’opportunità e della rispondenza all’interesse pubblico - secondo la competenza in materia di programmazione e di pianificazione degli organi istituzionali, dovranno essere oggetto di un successivo avviso pubblico che precostituisca requisiti di partecipazione e criteri di selezione secondo i principi di imparzialità, parità di trattamento, massima partecipazione e trasparenza. In quest’ottica gli organi istituzionali si esprimeranno in ordine alle eventuali modificazioni del piano di utilizzo del Centro Direzionale dando mandato al Responsabile dell’Area Generali di procedere agli atti necessari alla selezione dei contraenti.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si informa che trattati ai sensi del Regolamento UE 2016/679;

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento sono inerenti la procedura oggetto del presente invito, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza

- b) il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Santa Ninfa, il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile dell'Area Affari Generali

ACCESSO ALLE INFORMAZIONI E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Santa Ninfa all'indirizzo www.comune.santaninfa.tp.it sezione "Appalti – Bandi di Gara e Contratti" e "Albo Pretorio". Le richieste di chiarimenti vanno inviate via pec all'indirizzo: protocollo@pec.comune.santaninfa.tp.it entro le ore 11 del 26 gennaio 2026.

Allegati:

- ALLEGATO 1 - Modello proposta;
- ALLEGATO 2 – Planimetria;
- ALLEGATO 3 – Verifica avvenuto sopralluogo.
- Si allegano foto varie dell'immobile e delle parti concesse alla società sportiva (per una migliore comprensione del valore della struttura).

SANTA NINFA, Lì 19/12/2025

Il Responsabile dell'area affari generali
F.to Dott. Alessandro Errante Parrino