



COMUNE DI CASTOREALE

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA



Pec: protocollo.castoreale@pec.it
Codice Fiscale: 83000910832

Tel. 090 9761056
Partita Iva: 00424320836

Prot. n. 6828 del 16.06.2026

AVVISO PUBBLICO

PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, NON VINCOLANTE PER L'ENTE, PER L'IDIVIDUAZIONE DI UN INTERLOCUTORE CON CUI EVENTUALMENTE CONDIVIDERE UN INCARICO PER LA PROGETTAZIONE ED UN SUCCESSIVO INTERVENTO SULLA PARTE SISMICA E SULLA PARTE IMPIANTISTICA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA MASSIMO D'AZEGLIO N. 14-16, PERVENENDO AD UNA INTESA SULLA LOCAZIONE DELLO STABILE.

IL COMUNE DI CASTOREALE

Premesso che:

- il Comune è proprietario della metà indivisa, 50 %, di un fabbricato adibito ad attività alberghiera, facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente, sito in Roma, via Massimo D'Azeglio, 14-16, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 2215626, foglio 481, part. 66, sub. 503 e part. 54, sub. 505;
- la restante metà indivisa, 50 %, del suddetto fabbricato è di proprietà della An.Car. s.r.l. Cod.Fisc./P.Iva 05356051002 e che, pertanto, la gestione dell'immobile è subordinata all'accordo con il comproprietario privato, secondo le disposizioni in materia di comunione di cui agli artt. 1100 e segg. cod. civ.;
- la predetta quota di proprietà comunale è attualmente condotta in locazione dalla suindicata An.Car. s.r.l., con contratto già regolarmente disdettato con nota del 24/06/2025 prot. n. 6972, per la scadenza del 31/12/2026, per gravi e protratti inadempimenti contrattuali, meglio espressi nella succitata nota;
- la società conduttrice An.Car. s.r.l ha diritto, allo stato, a esercitare la prelazione sulla nuova locazione a parità di condizioni ai sensi dell'art. 40 L. 392/1978;

Richiamati:

- la relazione elaborata dal Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo Infrastrutturale del 06/05/2026 prot. 5146, ad oggetto: "Relazione sintetica stato dell'arte hotel Nizza in via D'Azeglio n. 14-16 – Roma", con cui si rappresenta che occorre procedere alla redazione di una progettazione esecutiva per rendere l'immobile in parola, adeguato sia dal punto di vista sismico che impiantistico, esternalizzando il servizio di ingegneria ed architettura e dando atto che una volta acquisito il progetto esecutivo, si dovrà prevedere un periodo di sospensione dell'attività per l'esecuzione dei lavori, concordando l'intervento con la società comproprietaria. Per quanto attiene

la copertura finanziaria dell'attività professionale inerente l'incarico oltrechè per la realizzazione delle opere, si rappresenta, inoltre, che è auspicabile il coinvolgimento della società An.Car. S.r.l. e in subordine, in caso di difficile reperimento delle somme occorrenti, occorre procedere all'individuazione di un soggetto terzo che possa manifestare il proprio interesse all'attuazione degli interventi professionali ed esecutivi sopra menzionati.

- la relazione elaborata dal Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo Infrastrutturale e dal Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico in data 04/06/2026 ed acquisita al prot. n. 6257, con cui viene comunicato l'esito di un sopralluogo ispettivo effettuato in data 16/05/2023 sull'immobile, allegando una relazione dell'Ing. Angelo Alimonti, esperto strutturista, con studio in Guadiagrele (CH), elaborata al solo scopo illustrativo e rappresentativo;

- la deliberazione di G.C. n. 43 del 04/06/2026, dichiarata immediatamente esecutiva, ad oggetto: “ *Immobile sito in Roma via Massimo D’Azeglio n. 14-16 – indirizzo politico amministrativo per la sistemazione e gestione dello stesso*”, con cui si stabilisce di esprimere, per le motivazioni espresse in premessa, indirizzo politico amministrativo alla struttura burocratica, finalizzato all'attivazione di un procedimento amministrativo di manifestazione d'interesse non vincolante per l'Ente, volto all'individuazione di un interlocutore, già attivo e con comprovata esperienza nel settore alberghiero, in grado di prestare idonee garanzie, con cui eventualmente condividere un incarico per la progettazione ed un successivo intervento sulla parte sismica e sulla parte impiantistica dell'immobile, pervenendo ad un'intesa sulla locazione dello stabile. Ferma restando la possibilità dell'An.Car S.r.l. di manifestare l'interesse alla suddetta iniziativa, rimanendo comunque obiettivamente determinato il regime di condivisione delle spese derivanti dalla situazione di proprietà.

Al fine di valorizzare le potenzialità economiche dell'immobile e perseguire l'interesse pubblico alla sua ottimale gestione e rivitalizzazione nel settore ricettivo-turistico, il Comune intende individuare un soggetto privato – già attivo e con comprovata esperienza nel settore alberghiero – in grado di prestare idonee garanzie, interessato a:

- assumere in locazione la quota indivisa di proprietà comunale del suddetto immobile, con un contestuale accordo per la ristrutturazione dello stesso;
- condividere, pertanto, con la proprietà un eventuale incarico per la progettazione e successiva elaborazione di un progetto di ristrutturazione e ammodernamento dell'immobile, volto alla sua riqualificazione funzionale e al potenziamento dell'offerta ricettiva;
- garantire una gestione continuativa e qualificata dell'attività alberghiera per un periodo minimo contrattuale di nove anni, con possibilità di rinnovo.

Si rappresenta che il presente avviso non costituisce procedura di gara, né offerta al pubblico, né impegno contrattuale da parte dell'Ente. Lo stesso è finalizzato esclusivamente alla raccolta di manifestazioni di interesse e alla successiva valutazione, nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione, dei soggetti potenzialmente interessati.

Tutto ciò premesso

RENDE NOTO

che è indetto un avviso per manifestazione di interesse, con finalità esclusivamente esplorative, non vincolanti per l'Ente, volta a individuare operatori economici già attivi e con comprovata esperienza nel settore alberghiero, in grado di prestare idonee garanzie, interessati a:

- prendere in locazione la quota di proprietà comunale dell'immobile, pari al 50% indiviso, con decorrenza giuridica successiva alla scadenza del 31/12/2026;
- condividere, pertanto, con la proprietà un eventuale incarico per la progettazione e successiva elaborazione di un progetto di ristrutturazione e ammodernamento dell'immobile, volto alla sua riqualificazione funzionale e al potenziamento dell'offerta ricettiva;
- assumere la gestione dell'attività alberghiera in un'ottica di valorizzazione economica di medio-lungo periodo, con vincolo contrattuale minimo di nove (9) anni, rinnovabile.

La presente procedura non costituisce offerta al pubblico né procedura di gara e non comporta alcun obbligo per il Comune.

1. OGGETTO

Il presente avviso per manifestazione di interesse, come sopra specificato, è finalizzato alla raccolta di proposte preliminari per la locazione e valorizzazione dell'immobile alberghiero di proprietà comunale, limitatamente alla quota di appartenenza dell'Ente, d'intesa con la proprietà.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del presente avviso è così identificato:

- Ubicazione: Via Massimo D'Azeglio, n. 14-16 - ROMA
- Identificazione catastale: Foglio 481, Particella 66 - Sub. 503 e Particella 54 - Sub. 505
- Destinazione d'uso attuale: struttura alberghiera
- Quota di proprietà comunale: metà indivisa (1/2)

L'immobile è inserito nel patrimonio disponibile dell'Ente. L'ulteriore quota indivisa è di proprietà di An.Car. s.r.l. Cod.Fisc./P.Iva 05356051002.

La gestione dell'immobile oggetto di locazione è subordinata all'accordo con il comproprietario privato, secondo le disposizioni in materia di comunione di cui agli artt. 1100 e segg. cod. civ.

3. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare, anche tramite agenzie di intermediazione, persone fisiche o giuridiche regolarmente costituite che siano attive nel settore alberghiero e dimostrino comprovata esperienza nonché la titolarità delle licenze, autorizzazioni e requisiti previsti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera, in grado di prestare idonee garanzie.

Il Comune si riserva di richiedere, in sede di approfondimento istruttorio, documentazione integrativa a comprova dei requisiti dichiarati.

4. DOCUMENTAZIONE

I soggetti interessati dovranno presentare:

- istanza di manifestazione di interesse;
- profilo del soggetto proponente;
- relazione illustrativa preliminare non vincolante per la locazione e valorizzazione dell'immobile alberghiero sottoponendo, pertanto, alla proprietà un eventuale incarico per la progettazione e successiva elaborazione di un progetto di ristrutturazione e

ammodernamento dell'immobile, volto alla sua riqualificazione funzionale e al potenziamento dell'offerta ricettiva

- impegno a prestare idonee garanzie fideiussorie assicurative/bancarie
- indicazione dell'offerta economica preliminare, con specificazione del canone annuo di locazione proposto e relative condizioni, fermo restando che la definizione delle condizioni contrattuali definitive avverrà in sede di trattativa;

5. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE

La manifestazione di interesse, completa della documentazione richiesta, deve essere presentata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 16 luglio 2026, con una delle seguenti modalità:

- a mezzo posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: protocollo.castroreale@pec.it, con oggetto: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – LOCAZIONE IMMOBILE ALBERGHIERO PREVIO ESPLETAMENTO ATTIVITA' CORRELATA";
- a mezzo raccomandata A/R o consegna a mano al Protocollo del Comune, in busta chiusa recante la dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – LOCAZIONE IMMOBILE ALBERGHIERO PREVIO ESPLETAMENTO ATTIVITA' CORRELATA".

Farà fede la data di ricezione al protocollo dell'Ente. Non saranno ammesse manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine indicato, indipendentemente dalla data di spedizione.

6. VALUTAZIONE

Il Comune procederà all'esame delle manifestazioni di interesse pervenute al fine di verificare il possesso dei requisiti minimi e la congruenza delle proposte con le finalità del presente avviso.

Saranno presi in considerazione, a titolo indicativo e non vincolante, fra l'altro, i seguenti elementi di valutazione:

- solidità e qualità dell'esperienza nel settore alberghiero;
- coerenza e fattibilità del progetto di ristrutturazione e ammodernamento proposto;
- entità e qualità degli investimenti previsti;
- adeguata offerta economica per il canone di locazione;
- garanzie offerte per la gestione continuativa e qualificata dell'immobile.

A seguito dell'istruttoria, l'Ente si riserva di:

- avviare trattative dirette con uno o più soggetti selezionati;
- richiedere integrazioni o chiarimenti;
- indire, ove ritenuto opportuno, una procedura comparativa tra i soggetti interessati;
- non dare seguito ad alcuna delle manifestazioni pervenute, senza obbligo di motivazione, qualora nessuna risulti soddisfacente dell'interesse pubblico perseguito.

Tutte le spese connesse alla predisposizione della manifestazione di interesse sono a carico esclusivo dei soggetti partecipanti.

7. CONDIZIONI ESSENZIALI DELLA FUTURA LOCAZIONE

Fermo restando che le condizioni contrattuali saranno oggetto di trattativa e saranno definite nel rispetto della normativa vigente, si indicano di seguito i parametri minimi che dovranno caratterizzare il contratto di locazione:

- Durata minima: nove (9) anni, con possibilità di rinnovo secondo quanto sarà concordato tra le parti;

- Canone di locazione: determinato in misura non inferiore alla stima del valore locativo di mercato dell'immobile, da accertarsi mediante relazione elaborata dal Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico d'intesa con il Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo Infrastrutturale;
- Impegno del conduttore alla realizzazione del progetto di ristrutturazione e ammodernamento, previo eventuale incarico per la progettazione, concordando con la proprietà, modalità, tempi e garanzie da definirsi contrattualmente;
- Destinazione d'uso: esclusivamente alberghiera o ricettiva, nel rispetto della normativa urbanistica e dei regolamenti comunali vigenti;
- Divieto di sublocazione totale o parziale, salvo previa autorizzazione scritta del Comune;
- Obbligo di mantenimento delle licenze e autorizzazioni per l'esercizio dell'attività ricettiva.

8. TRATTAMENTO DEI DATI

I dati personali forniti dai soggetti partecipanti saranno trattati dal Comune di Castoreale in qualità di Titolare del trattamento, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente per le finalità connesse alla gestione del presente avviso e all'eventuale stipula del contratto di locazione.

9. DISPOSIZIONI FINALI.

Il presente avviso non vincola il Comune alla conclusione di alcun contratto essendo finalizzato esclusivamente alla raccolta di manifestazioni di interesse e alla successiva valutazione, nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione, dei soggetti potenzialmente interessati.

La società conduttrice An.Car. s.r.l ha diritto, allo stato, a esercitare la prelazione sulla nuova locazione a parità di condizioni ai sensi dell'art. 40 L. 392/1978;

Castoreale, 16/06/2026

Il Responsabile del Settore
Tecnico Contabile
(Dott. Domenico Trovato)

DOMENICO
TROVATO
16.06.2026
13:48:20
GMT+02:00

