



O.N.L.U.S

Ente Morale riconosciuto con D.P.G.R. n. 165 del 5 aprile 1995

## **AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ALIENAZIONE DI IMMOBILI IN FAVORE DELLA FONDAZIONE PAOLO GRASSI.**

Si rende noto che la Fondazione Paolo Grassi, con sede in Martina Franca (TA) alla Via Principe Umberto n.14, intende procedere con il presente avviso ad una indagine di mercato finalizzata ad individuare, nel rispetto dei principi di cui al Titolo I della Parte I del D. Lgs. n. 36/2023, uno o più immobili da destinare alle proprie attività specifiche, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 18/12/2024.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione di soggetti interessati, in modo non vincolante per la Fondazione Paolo Grassi, la quale potrà valutare nel pieno rispetto dei principi di cui al D. Lgs. 36/2023 la sussistenza dei requisiti per definire la procedura di acquisto di immobili da terzi, secondo una procedura da espletare nel pieno rispetto dei principi di buon andamento dell'azione amministrativa, imparzialità e trasparenza. A tal fine si ritiene che sia quantomeno adottato allo scopo, quale prima essenziale forma di consultazione o indagine esplorativa del mercato, un avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla cessione alla Fondazione Paolo Grassi di uno o più immobili che siano dotati delle opportune caratteristiche tecniche e logistiche di seguito meglio indicate.

### **1) Informazioni generali e oggetto dell'avviso.**

La Fondazione Paolo Grassi, organismo di diritto pubblico a partecipazione pubblico/privata, lavora per il sostegno, lo sviluppo e la diffusione della cultura teatrale e musicale in Puglia. Accanto alle molteplici attività formative e culturali proposte in qualità di "Scuola di eccellenza nazionale operante nell'ambito dell'altissima formazione musicale" riconosciuta dal MIC, la Fondazione promuove e organizza importanti rassegne concertistiche e produzioni artistiche-musicali.

Tra le sue priorità vi è l'organizzazione del Festival della Valle d'Itria, festival internazionale di opera lirica e musica classica, attivo con successo dal 1975. La Fondazione fruisce delle contribuzioni economiche riconosciute dal Ministero della Cultura, accedendo al Fondo Unico per lo Spettacolo, dalla Regione Puglia e dal Comune di Martina Franca.

Il patrimonio della Fondazione è costituito dall'immobile ove la stessa sede, sito in Martina Franca alla Via Principe Umberto – ex Convento di San Domenico, da risorse finanziarie investite in titoli di risparmio e da un fondo bibliotecario.

La Fondazione, a seguito dell'ampliamento delle proprie attività di formazione e, soprattutto, dell'acquisizione di un cospicuo patrimonio privato, costituito da diverse migliaia di libri, riviste, dischi, cd, partiture, ecc., ha necessità di acquisire un immobile da utilizzare principalmente quale sede, aperta al pubblico, della propria bibliomediateca, nonché quale spazio per tenere corsi di musica di vario livello; inoltre la Fondazione ha necessità di acquisire un ulteriore immobile da utilizzare quale deposito di materiale scenografico e di attrezzature di scena. I due immobili potranno essere allocati nello stesso stabile o in stabili diversi, e la manifestazione d'interesse potrà essere presentata per uno o per entrambi i beni ricercati.

Il presente avviso, quale indagine esplorativa del mercato, è pertanto finalizzato alla formazione di



O.N.L.U.S

Ente Morale riconosciuto con D.P.G.R. n. 165 del 5 aprile 1995

un primo elenco di proposte ammissibili (e tra loro comparabili), per l'acquisto dei sopra menzionati immobili – dotati delle caratteristiche come di seguito meglio individuate –, al fine di procedere alle successive attività negoziali. In seguito agli esiti della procedura in oggetto, e alle caratteristiche delle manifestazioni di interesse eventualmente pervenute, e successivamente alla positiva conclusione delle verifiche sulla congruità dei prezzi di cessione proposti, si valuterà se esperire o meno una procedura ad evidenza pubblica per la definitiva individuazione degli immobili da acquistare ovvero, laddove se ne riscontrino le condizioni, se procedere mediante trattativa privata.

La congruità sul prezzo di cessione proposto avverrà secondo i parametri O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché le "quotazioni di vendita" fornite dal sito del Borsino immobiliare e riferite alla zona di Martina Franca, o, in subordine, ai prezzi di mercato riscontrati in loco.

Si precisa sin d'ora che la Fondazione è interessata unicamente all'acquisizione di immobili a titolo di piena proprietà. Eventuali proposte di immobili da cedere ad altro titolo, non saranno pertanto prese in considerazione.

La Fondazione si riserva altresì la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli proposti, qualora ritenga che nessuno sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze o il relativo prezzo non risulti congruo; allo stesso modo la Fondazione si riserva la facoltà di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con gli interessati.

Nella valutazione sulla congruità del prezzo richiesto, si terrà anche conto dei costi che la Fondazione dovrà sopportare, e dei tempi necessari, per rendere l'immobile agibile e idoneo all'uso a cui lo stesso sarà adibito.

## **2) Caratteristiche degli immobili.**

I fabbricati oggetto di manifestazione di interesse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

### **a) *Immobilabile uno:***

- ubicazione nel territorio del Comune di Martina Franca;
- collocazione in area dotata di buon grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali arterie stradali cittadine;
- superficie coperta utilizzabile non inferiore a mq 700 netti e dotazione di servizi igienici;
- destinazione d'uso commerciale o direzionale e categoria catastale compatibile con le stesse; nel caso l'immobile abbia destinazione d'uso diversa il soggetto proponente dovrà impegnarsi a provvedere, a proprie cure e spese ed entro la data di stipula dell'eventuale contratto di compravendita, alla variazione della destinazione urbanistica e/o a sanare tale disallineamento catastale;
- assenza, al momento della stipula dell'eventuale contratto di compravendita, di ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, servitù, vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori;
- dotazione di certificazione di conformità urbanistica o, comunque, assenza, al momento della stipula dell'eventuale contratto di compravendita, di difformità di natura urbanistica.



O.N.L.U.S

Ente Morale riconosciuto con D.P.G.R. n. 165 del 5 aprile 1995

In sede di valutazione, inoltre, saranno considerati requisiti preferenziali dell'immobile:

- il possesso di impianti tecnologici a norma e funzionanti;
- il possesso di tutti i previsti titoli edilizi ed urbanistici, e di attestato di agibilità.
- l'assenza di barriere architettoniche;
- l'immediata utilizzabilità o l'esiguità delle opere edilizie da eseguire per renderlo utilizzabile per l'uso necessario;
- la dotazione di aree pertinenziali, coperte e/o scoperte, da destinare a parcheggio;
- la corrispondenza ad un intero fabbricato, dotato di autonomia funzionale;
- collocazione in immobile di pregio.

**b) Immobile due:**

- ubicazione nel territorio del Comune di Martina Franca;
- collocazione in area dotata di buon grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali arterie stradali cittadine;
- corrispondere ad un intero fabbricato, dotato di autonomia funzionale;
- superficie coperta utilizzabile non inferiore a mq 700,00 circa, ed altezza non inferiore a mt. 4,5, e area esterna pertinenziale sufficiente alle attività di carico/scarico e alla manovra di mezzi autoarticolati;
- destinazione d'uso produttiva e/o categoria catastale C/2 (magazzini e depositi); nel caso l'immobile abbia destinazione d'uso diversa – o, pur con destinazione produttiva, categoria catastale con essa non compatibile –, il soggetto proponente dovrà impegnarsi a provvedere, a proprie cure e spese ed entro la data di stipula dell'eventuale contratto di compravendita, alla variazione della destinazione urbanistica e/o a sanare tale disallineamento catastale;
- assenza, al momento della stipula dell'eventuale contratto di compravendita, di ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, servitù, vincoli di qualsiasi natura e specie derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori;
- dotazione di certificazione di conformità urbanistica o, comunque, assenza, al momento della stipula dell'eventuale contratto di compravendita, di difformità di natura urbanistica.

In sede di valutazione, inoltre, saranno considerati requisiti preferenziali dell'immobile:

- il possesso di impianti tecnologici a norma e funzionanti;
- il possesso di tutti i previsti titoli edilizi ed urbanistici, e di attestato di agibilità.
- l'assenza di barriere architettoniche;
- la dotazione di servizi igienici a norma e funzionanti;
- l'immediata utilizzabilità o l'esiguità delle opere edilizie da eseguire per renderlo utilizzabile per l'uso necessario.

**3) Requisiti soggettivi dei proponenti**

Possono presentare la manifestazione di interesse le persone fisiche o giuridiche che:

- a) abbiano la disponibilità dell'immobile oggetto di manifestazione di interesse/proposta, a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso. Qualora il soggetto interessato non abbia il possesso del bene, deve impegnarsi a riacquisirlo entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di locazione o compravendita; in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato;



O.N.L.U.S

Ente Morale riconosciuto con D.P.G.R. n. 165 del 5 aprile 1995

b) siano in possesso dei requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici, ai sensi degli artt. 94 e ss. D.Lgs. n. 36/2023.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

#### **4) Modalità e termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse**

In esecuzione degli atti citati in premessa, si invita a manifestare interesse all'alienazione in favore della Fondazione Paolo Grassi, di uno o più immobili da destinare alle sopra indicate attività specifiche della Fondazione stessa, facendo pervenire domanda di adesione, con le modalità di seguito indicate. La Fondazione considera di concludere la presente procedura, ove ne ricorrano i presupposti, **entro mesi quattro** dalla pubblicazione dell'avviso.

La manifestazione di interesse, redatta secondo il modulo allegato "A" al presente avviso – e presentata unitamente all'ulteriore documentazione da allegare, di seguito meglio individuata al punto 5 –, deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile proposto. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la propria quota, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi. La manifestazione di interesse può essere sottoscritta con firma digitale o con firma autografa, in quest'ultimo caso accompagnata da copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto proponente.

Le istanze in parola dovranno essere trasmesse, a pena di esclusione, via pec all'indirizzo della Fondazione Paolo Grassi: [fondazionepaolograssi.martinafranca@pec.it](mailto:fondazionepaolograssi.martinafranca@pec.it) indicando **obbligatoriamente quale oggetto**: *“Manifestazione di interesse alla cessione di immobili alla Fondazione Paolo Grassi”*.

L'invio dell'istanza rimane a totale rischio e spese del mittente, escludendosi ogni responsabilità della Fondazione Paolo Grassi ove, per qualsiasi motivo, la medesima non pervenga entro il termine indicato nel presente avviso. Pertanto, per la ricevibilità della manifestazione di interesse fa fede la data e l'orario di ricezione del plico all'indirizzo sopra indicato.

Si avverte, sin da ora, che oltre detto termine non resta valida alcun'altra manifestazione di interesse anche se sostitutiva o aggiuntiva alla offerta precedente.

Il presente avviso è in ogni caso esclusivamente finalizzato a sollecitare il mercato per ottenere proposte da parte di soggetti, pubblici o privati, interessati alla alienazione in favore della Fondazione Paolo Grassi, di propri immobili dotati delle caratteristiche di cui al punto 2, da destinare alle finalità sopra indicate, ed al fine dell'eventuale avvio delle occorrenti procedure pubbliche per il loro definitivo acquisto al patrimonio della Fondazione.

#### **5) Documentazione da allegare alla manifestazione di interesse.**

La domanda di adesione, da compilare secondo il modulo allegato "A" al presente avviso, oltre agli elementi indicati nel predetto modulo, **dovrà obbligatoriamente contenere**, quanto segue:

- una **relazione generale** descrittiva dell'immobile, comprese le relative aree pertinenziali, che ne indichi: I) l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, secondo quanto indicato al punto 2; II) una descrizione relativa all'involucro dell'immobile, alla distribuzione degli spazi e all'attuale stato manutentivo; III) una descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile;
- una **documentazione fotografica** dello stato attuale dell'immobile (sia degli interni che dell'esterno e delle aree pertinenziali);
- copia del **titolo di proprietà** che il proponente ha sull'immobile (quali contratto di



O.N.L.U.S

Ente Morale riconosciuto con D.P.G.R. n. 165 del 5 aprile 1995

compravendita, successione ereditaria, donazione ecc.) ai sensi di quanto indicato nel punto n. 3, lett. a) del presente avviso;

- **visure e planimetrie catastali** – con indicazione della **destinazione d'uso** e della **classificazione catastale** –, dell'immobile, secondo quanto indicato al punto n. 2 del presente avviso; si fa in ogni caso presente che eventuali difformità rispetto allo stato di fatto del bene, dovranno essere sanate, con gli occorrenti aggiornamenti catastali, prima della stipula del contratto di locazione o compravendita;
- copia del **titolo edilizio** da cui emerge la destinazione urbanistica dell'immobile ed in virtù dei quali lo stesso è stato realizzato ed eventualmente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di procedere all'ottenimento delle relative sanatorie prima della stipula dell'eventuale contratto di compravendita;
- **certificato di agibilità** dell'immobile, ai sensi del punto 2, del presente avviso;
- **visure ipo-catastali ventennali**, con indicazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La Fondazione Paolo Grassi si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

Inoltre, dovrà essere consentito ai tecnici della Fondazione di effettuare tutti i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile oggetto di manifestazione di interesse.

#### **6) Obbligo di riservatezza.**

La Fondazione Paolo Grassi e il soggetto proponente si obbligano reciprocamente affinché tutte le informazioni acquisite in fase di manifestazione d'interesse saranno considerate strettamente riservate, con espresso divieto di divulgazione e di utilizzo per qualsivoglia fine diverso da quello di al presente avviso, e non potranno essere utilizzate, in tutto o in parte, per qualsiasi altra finalità che non sia quella relativa all'eventuale instaurazione di trattative dirette alla prospettata operazione di compravendita immobiliare

#### **7) Ulteriori informazioni sullo svolgimento della procedura**

Una volta scaduto il termine di presentazione delle istanze, ove la Fondazione Paolo Grassi ritenesse di proprio interesse uno o più degli immobili proposti, si riserverà di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con i relativi soggetti proponenti, nonché di concordare uno o più sopralluoghi al fine di verificare l'effettiva corrispondenza con quanto dichiarato nella relativa domanda e di individuare l'immobile, tra quelli proposti, che sia il più idoneo a soddisfare le esigenze, in relazione alle finalità cui verrà destinato e compatibilmente con le risorse allo scopo messe a disposizione.

In subordine agli esiti delle attività su menzionate, si valuterà pertanto se esperire o meno una procedura ad evidenza pubblica per la definitiva individuazione da acquistare ovvero, laddove se ne riscontrino le condizioni, se procedere mediante trattativa privata.

La Fondazione Paolo Grassi si riserva altresì la facoltà di interrompere in qualunque momento le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più proponenti, così come si riserva di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli oggetto di manifestazione di interesse, ancorché rispondenti alle caratteristiche minime richieste.

Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito a offrire né offerta al



O.N.L.U.S

Ente Morale riconosciuto con D.P.G.R. n. 165 del 5 aprile 1995

pubblico *ex art.* 1336 cod. civ., né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art.* 94 e ss. del d.lgs. n. 88/1998. Pertanto, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni d'interesse non comporta per la Fondazione alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte della Fondazione Paolo Grassi, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è pertanto vincolante per la Fondazione Paolo Grassi, la quale si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai proponenti per il solo fatto di avere manifestato interesse.

Responsabile del procedimento amministrativo è il Dott. Gennaro Carrieri.

Il presente avviso è pubblicato per 120 giorni consecutivi nella sezione “Amministrazione trasparente” del sito web della Fondazione Paolo Grassi ([www.fondazionepaolograssi.it](http://www.fondazionepaolograssi.it)).

Eventuali richieste di informazioni complementari e/o di chiarimenti sull'oggetto e sugli atti della procedura e ogni richiesta di notizia utile per la partecipazione alla procedura o sullo svolgimento di essa possono essere presentate in lingua italiana e devono essere trasmesse alla PEC [fondazionepaolograssi.martinafranca@pec.it](mailto:fondazionepaolograssi.martinafranca@pec.it)

### **Tutela e riservatezza dei dati**

I dati forniti saranno trattati, raccolti e conservati presso la Fondazione Paolo Grassi, esclusivamente per finalità inerenti alla procedura in oggetto e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto di quanto disposto dal Codice in materia di protezione dei dati personali, adottato con D. Lgs 196/2003, come modificato dal D. Lgs 101/2018 e dal Regolamento UE n. 679/2016.

L'Aggiudicatario è tenuto in particolare:

- A trattare i dati ai soli fini dell'espletamento delle attività oggetto della presente procedura;
- a informare i propri operatori incaricati sulle disposizioni operative in materia di sicurezza e riservatezza dei dati trattati, provvedendo a impartire le necessarie istruzioni;
- al rispetto delle istruzioni specifiche eventualmente ricevute dalla Fondazione contraente per il trattamento dei dati personali anche integrando procedure già in essere.