



MUNICIPI DE L'ALGUER
COMUNE DI ALGHERO
Sector 4 - Settore 4

Planificació i Valorització Territorial e Ambiental
Ambient, Urbanística, Tutela del Paisatge, Edificia privada, Demani i Patrimoni
SERVICI DEMANIO I PATRIMONIO
Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale
Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

RISPOSTE AI CHIARIMENTI — FAQ

Indagine esplorativa per l'acquisizione di immobile da destinare a finalità istituzionali

Alghero, 01 aprile 2026

I presenti chiarimenti costituiscono parte integrante dell'avviso pubblico e sono vincolanti per tutti i soggetti

A) Requisiti tecnici

A.1 La destinazione d'uso richiesta è quella generica per ufficio o specifica per ufficio pubblico?

È ammessa una configurazione funzionale mista. L'edificio può essere suddiviso in parti: accettazione al pubblico, sportello, archivio, le quali devono rispettare la normativa per edifici aperti al pubblico. Ulteriori porzioni possono essere destinate esclusivamente a sedi istituzionali ad uso interno: Sindaco, Giunta, Segreteria, Programmazione Strategica, con destinazione d'uso uffici privati, anche derivante da presentazione pratica urbanistica/edilizia tramite portale SUAPE. Il bando richiede finalità istituzionali, non che l'intera superficie sia aperta ed accessibile al pubblico.

A.2 È possibile modificare la destinazione d'uso tramite SUAP dopo la presentazione dell'offerta?

Sì, a condizione che il cambio d'uso sia perfezionato entro la data di stipula dell'atto definitivo. La procedura SUAPE è a cura e spese del proponente. L'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora la variazione non risulti completata nei termini.

A.3 La conformità alle barriere architettoniche deve riferirsi alla normativa per edifici privati o pubblici?

Dipende dall'ubicazione dei vani. Locali con accesso al pubblico: si applica la normativa per edifici aperti al pubblico — D.P.R. 503/1996 e D.M. 236/1989 non derogabile. Vani ad uso interno (solo dipendenti): si applica la normativa per edifici privati: L. 13/1989 e D.M. 236/1989, con obbligo di accessibilità per i dipendenti, inclusi quelli con disabilità. La richiesta è pertanto parzialmente accolta.

A.4 Le prescrizioni dell'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 sono in capo al proponente o al datore di lavoro?

I requisiti strutturali e ambientali dell'Allegato IV (altezze, superfici, illuminazione, ventilazione, ecc.) attengono alle caratteristiche dell'immobile e sono in capo al proponente. Gli obblighi gestionali e organizzativi del D.Lgs. 81/2008 rimangono in capo al Comune quale futuro datore di lavoro.

A.5 A quale portanza dei solai ci si riferisce per le zone ufficio e archivio?

Per i vani con destinazione d'uso "archivio" la portanza dei solai deve rispettare il seguente parametro: cat. E1 qk \geq 6,00 kN/m². Per le porzioni destinate a uffici: NTC 2018 – cat. B: \geq 3,0 kN/mq. Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione comunale, di collocare i vani sopra citati in relazione alle caratteristiche strutturali dell'edificio.

A.6 L'immobile non è soggetto a CPI: è possibile derogare alla normativa antincendio?

L'assoggettabilità alle norme di prevenzione incendi va valutata separatamente per ciascuna porzione dell'immobile, in funzione della destinazione d'uso e delle soglie dimensionali previste dal D.P.R. 151/2011. Si prende atto che l'immobile nella configurazione attuale non è soggetto a CPI; la conformità sarà valutata alla luce della nuova destinazione d'uso.



MUNICIPI DE L'ALGUER
COMUNE DI ALGHERO
Sector 4 - Settore 4

Planificació i Valorització Territorial e Ambiental
Ambient, Urbanística, Tutela del Paisatge, Edificia privada, Demani i Patrimoni
SERVICI DEMANIO I PATRIMONIO
Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale
Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

A.7 Per canalizzazioni si intende l'allaccio alla rete o la sottostruttura per i cavi?

Si intende la sottostruttura necessaria all'infilaggio dei cavi: canalizzazioni e cavidotti. Non è richiesta la posa dei cavi né apparati attivi di rete. Il cablaggio, la posa dei cavi e gli adeguamenti impiantistici connessi alla nuova configurazione saranno a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

A.8 Cosa si intende per modularità e flessibilità degli spazi interni?

Si intende la disponibilità di spazi sufficientemente ampi da consentire la configurazione delle postazioni di lavoro e delle aree di ricevimento del pubblico senza che la conformazione dell'immobile costituisca un vincolo. Il requisito è soddisfatto se gli ambienti sono compatibili con la configurazione funzionale definita in A.1.

A.9 La certificazione di agibilità deve riferirsi alla destinazione d'uso attuale?

Sì, è accettabile l'agibilità riferita alla destinazione d'uso attuale. Per le porzioni interessate dal cambio d'uso tramite SUAPE, il titolo di agibilità dovrà essere aggiornato di conseguenza. I relativi oneri sono a carico del proponente.

B) Dichiarazioni nella domanda di partecipazione

B.1 È possibile eliminare l'obbligo di adeguamento a carico del venditore?

La clausola non può essere formalmente eliminata. Tuttavia, alla luce dei chiarimenti A.1–A.9, gli interventi fisici di adeguamento sono stati già ricondotti in larga parte alla competenza dell'Amministrazione. Gli oneri residui a carico del proponente sono di natura prevalentemente amministrativa e documentale (SUAPE, agibilità). Si precisa inoltre che l'Amministrazione non dispone allo stato di uno schema definitivo delle postazioni di lavoro: la configurazione interna sarà definita dopo l'acquisizione, rendendo non determinabile nel dettaglio l'entità degli eventuali adeguamenti.

B.2 È possibile procedere con l'aggiudicazione entro 7 giorni e la stipula definitiva entro 3 mesi dal preliminare?

L'Amministrazione condivide l'interesse alla massima celerità. Non è possibile assumere impegni formali sulle scadenze indicate, in quanto il procedimento prevede passaggi obbligatori: verifica dichiarazioni, perizia di stima, delibera del Consiglio Comunale, con tempi non interamente nella disponibilità dell'Amministrazione. Le tempistiche effettive saranno comunicate all'aggiudicatario non appena definite.

B.3 L'offerta è vincolante per il proponente in caso di aggiudicazione?

Sì. L'offerta è irrevocabile per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione (30 aprile 2026). L'offerta cui segue l'aggiudicazione definitiva è vincolante per 12 mesi dall'aggiudicazione stessa.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di integrare o rettificare i presenti chiarimenti qualora emergessero ulteriori elementi rilevanti.

IL DIRIGENTE

Dott. Pietro Nurra