



COMUNE DI ALGHERO

SETTORE 6

Vigilanza, Urbanistica, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio

SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

AVVISO ESPLORATIVO DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA AD ACQUISIRE UN IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DESTINATO AD OSPITARE TEMPORANEAMENTE GLI OSPITI DEL CENTRO RESIDENZIALE ANZIANI

Il Comune di Alghero, con il presente avviso, intende effettuare una ricognizione sul territorio comunale al fine di verificare la sussistenza di immobili da acquisire in locazione passiva, destinati ad ospitare temporaneamente gli ospiti del centro residenziale anziani aventi i requisiti base in grado di ospitare **almeno 60 persone autosufficienti e non autosufficienti**, conformi alla disciplina di settore o conformabili con modesti interventi di adeguamento e, **comunque in ogni caso, con caratteristiche e requisiti che garantiscano migliori condizioni rispetto all'attuale sede.**

L'Avviso scaturisce a seguito dell'atto di indirizzo al dirigente avvenuto con delibera di Giunta Comunale n. 223 del 26 agosto 2020.

L'Ente si riserva la facoltà di non acquisire in locazione passiva alcun immobile, anche se avente i requisiti richiesti con il presente avviso.

Qualora l'ente, a seguito di valutazione tecnica, riscontrasse l'idoneità dell'immobile all'uso dichiarato, potrà avviare trattativa con il soggetto proponente, per la locazione del bene immobile, utilizzando gli istituti contrattuali disciplinati dalla normativa vigente.

1) TIPOLOGIA E DESTINAZIONE

L'immobile per essere idoneo potrà avere destinazione residenziale, alberghiera, extralberghiera o assimilabile o ubicato in zona urbanistica che consenta il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere.

2) CONSISTENZA RICHIESTA E REQUISITI STRUTTURALI

La superficie deve essere ragguagliata in ragione della presumibile popolazione ospite, attualmente pari a **60 persone** (tra autosufficienti, parzialmente autosufficienti e non autosufficienti) e degli spazi correlati occorrenti.

L'immobile deve poter garantire spazi adeguati per i momenti di vita individuale e di attività comuni degli ospiti. La distribuzione interna degli spazi deve permettere facilità di movimento e di circolazione. Non devono essere presenti barriere architettoniche per l'accesso e la mobilità interna.

Gli ospiti devono poter usufruire dei servizi garantiti dalla cucina, anche quando fosse prevista la scelta di usufruire di pasti trasportati dall'esterno.

E' necessario che l'edificio possa garantire livelli di flessibilità spaziale e organizzativa in modo da promuovere, ove fattibile, la più ampia partecipazione possibile da parte degli ospiti alla preparazione del menù e dei cibi e del servizio a tavola.

Le camere da letto devono essere arredate in modo confortevole e familiare e avere una superficie minima di:

11 mq., per un posto letto;

16 mq., per due posti letto;

24 mq., per tre posti letto.

Non possono essere ammessi i letti a castello.

I servizi igienici devono essere presenti nella misura minima di **uno ogni quattro ospiti** e devono disporre di doccia o vasca, wc, bidet e lavabo. Inoltre, **deve essere previsto un servizio igienico destinato al personale. Per le strutture a più piani deve essere garantito un servizio igienico doppio, distinto per uomini e donne**, ad uso collettivo, opportunamente attrezzato e deve essere previsto l'ascensore per favorire gli spostamenti interni.

In ogni struttura, come servizi generali, dovranno essere predisposti o esistenti i locali per il pranzo e soggiorno, che permettano lo svolgimento delle attività individuali e collettive, **con una superficie minima di mq. 5,00 per ogni ospite.**

Devono essere organizzati e articolati, se non già esistenti, altri spazi dedicati ai servizi generali in modo tale da garantire lo svolgimento di funzioni di cucina, lavanderia e deposito magazzino.

La manifestazione di interesse è aperta anche per immobili aventi consistenza inferiore a quella richiesta.

3) LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto della manifestazione di interesse dovrà essere situato nel comune di Alghero.

4) CARATTERISTICHE TECNICHE

L'immobile deve essere conforme alle norme vigenti in materia di urbanistica, di edilizia, di abbattimento delle barriere architettoniche, di igiene e sicurezza del lavoro ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008, come modificato dal D. Lgs. n. 106/2009 e ss.mm.ii. nonché rispettare gli obblighi derivanti dai contratti collettivi.

Il rispetto delle normative tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica, impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, antincendio, dovrà essere attestato mediante specifica autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 da produrre in sede di manifestazione di interesse.

Nell'ambito della manifestazione di interesse dovranno essere riportati tutti gli atti d'assenso, nulla osta, certificazioni e titoli ottenuti con tutti i riferimenti attestanti la fondatezza dell'autocertificazione prodotta. L'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

5) CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'immobile di cui alla manifestazione di interesse dovrà:

- risultare di piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di scadenza del presente avviso pubblico;
- essere in buone condizioni di manutenzione;
- possedere illuminazione naturale adeguata con presenza di finestre/lucernai corredati di serramenti dotati di vetri di sicurezza;
- essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo degli eventuali collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- essere dotato di maniglioni antipanico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza;
- essere dotato di tutti gli impianti (elettrico, antincendio, riscaldamento, idrico ed igienico-sanitario) a norma;
- essere dotato del certificato di prevenzione incendi qualora necessario;
- risultare conforme, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti e dotato di autonoma identificazione catastale con categoria compatibile con l'uso cui va destinato o regolarizzabile in tal senso.

6) IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI

Potranno essere presentate manifestazione di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti ai requisiti tecnici e funzionali di cui ai precedenti punti 4) e 5) e per i quali il proprietario dovrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. Gli interventi di adeguamento, realizzati in accordo con l'ente, saranno oggetto di compensazione dei canoni di affitto.

7) REQUISITI SOGGETTIVI

Alla presente manifestazione di interesse possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari o aventi la piene disponibilità giuridica di immobili rispondenti ai requisiti sopra richiesti. Le proposte devono essere sottoscritte dal titolare o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto sull'immobile offerto o da un rappresentante del titolare e/o dei titolari munito di procura speciale conferita ai sensi dell'art. 1392 codice civile.

Tali soggetti dovranno essere comunque in condizioni di poter contrarre con la Pubblica Amministrazione. In particolare, questi i requisiti soggettivi richiesti:

- mancanza di condanne penali, ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016;
- non avere contenziosi con l'ente;
- non essere in mora con l'ente, né avere debiti di alcuna natura con l'Ente stesso;
- essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana;
- essere in regola con la legislazione antimafia.

8) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire al Comune di Alghero – Settore 6 – Servizio Demanio e Patrimonio, un plico chiuso, con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, recante la seguente dicitura: **“PARTECIPAZIONE ALL’INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA AD ACQUISIRE UN IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DESTINATO AD OSPITARE TEMPORANEAMENTE GLI OSPITI DEL CENTRO RESIDENZIALE ANZIANI”**.

Ogni plico sigillato dovrà contenere due buste chiuse così contraddistinte:

BUSTA “1” – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;

BUSTA “2” - DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE;

La BUSTA "1" - recante all'esterno la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, nonché il nominativo dell'offerente, dovrà contenere:

- Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, datata e sottoscritta dalla persona fisica offerente o dal rappresentante/i legale/i dell'impresa offerente, come da modello allegato (ALLEGATO 1). In particolare, nella domanda di partecipazione dovrà essere attestato quanto segue:

- Indicazione dei propri dati anagrafici: (nominativo, luogo e data di nascita con località e provincia, residenza via e numero civico, codice fiscale, numero di telefono/cellulare PEC, e-mail, regime patrimoniale se coniugato e, solo per le società, esatta e completa denominazione, dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura, sede legale con località cap, provincia, via e numero civico, codice fiscale, partita IVA, numero di telefono/cellulare, PEC, email e propria carica in seno alla società);

- Possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la pubblica Amministrazione ed in particolare l'assenza di cause di esclusione di cui al paragrafo 7) del presente avviso;

- Dichiarazione relativa alla presa visione, ed all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'avviso pubblico.

- Impegno a consentire sopralluoghi presso l'immobile oggetto della procedura.

Alla domanda dovrà essere allegata:

- copia fotostatica di un documento di identità del dichiarante, in corso di validità;
- (in caso di società) visura camerale;
- (in caso di procura) copia della procura speciale.

La BUSTA “2” DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "2 - Descrizione del bene oggetto dell'offerta ", nonché il nominativo dell'offerente, dovrà contenere:

- relazione descrittiva, comprensiva di autocertificazione sottoscritta dall'offerente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile offerto (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della

superficie, identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà o diverso titolo di disponibilità giuridica, situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi etc., l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di agibilità, caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali del bene offerto, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica;

- planimetria dell'immobile, illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali;
- eventuale attestato di prestazione energetica (o documento equivalente) relativo alla unità immobiliare oggetto di offerta;
- documentazione fotografica dell'immobile offerto;
- visura e planimetria catastale;
- (nel caso di immobile da adattare ai requisiti, ai sensi del paragrafo 6), progetto di adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso, nel caso se ne presentasse la necessità con allegato cronoprogramma da cui emerga la tempistica degli adeguamenti.

9) TERMINI DI PRESENTAZIONE

Il plico, contenente la Busta 1 e la Busta 2, sigillato deve essere consegnato all'Ufficio Protocollo del Comune di Alghero, direttamente e/o a mezzo raccomandata del servizio postale o tramite corriere entro la giornata del **22.10.2020**.

Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico. Il plico deve recare all'esterno, le informazioni relative al soggetto proponente, con particolare riferimento all'indirizzo PEC per le eventuali comunicazioni.

10) DISPOSIZIONI FINALI

I dati personali verranno trattati nel rispetto del D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., nonché del Regolamento (UE) 2016/679. Il comune di Alghero si riserva la facoltà di non procedere alla locazione di alcun immobile.

Il Dirigente del Settore

Dr. Ing. Michele Fois

Documento firmato digitalmente ex art. 24 CAD