



**CITTA' DI TRAPANI**

Provincia di Trapani

*Medaglia d'Oro al Valor Civile*

## **IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV AD INTERIM– SERVIZI SOCIALI**

Visto l'atto di indirizzo dell'Assessore ai servizi sociali prot. n. 95349 del 11.11.2021

**EMANA**

il seguente

### **AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CENTRO SOCIALE ANZIANI LOCALIZZATO IN ZONA CENTRALE DELLA CITTA'**

Il Comune di Trapani, intende ricercare, nel suddetto ambito territoriale, un immobile da acquisire in locazione passiva e da adibire a centro sociale per anziani. L'oggetto della procedura riguarda un contratto escluso dall'applicazione del codice degli appalti ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 1, lett a) del D.lgs 50-2016 salvo il rispetto dei principi sanciti dall'art. 4 del D.lgs 50/2016, che così recita: "1. *L'affidamento dei contratti pubblici aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture, dei contratti attivi, esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione oggettiva del presente codice, avviene nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica*".

#### **1. COLLOCAZIONE:**

L'immobile, oggetto dell'offerta, dovrà essere situato nel Comune di Trapani ed in particolare nel seguente ambito territoriale: **zona centrale della Città, nell'ambito territoriale di estensione della via Giovanni Battista Fardella** con una superficie compresa tra i 200 e i 400 mq con una percentuale di possibile di scostamento del 10 %.

#### **2. CARATTERISTICHE TECNICHE:**

L'immobile proposto in locazione dovrà rispondere alle normative vigenti in materia di urbanistica ed edilizia, essere dotato di certificato di agibilità e quindi conformità:

- a) alle normative vigenti in materia di impianti tecnologici (elettrico, telefonico, termoidraulico, ecc.);
- b) alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche con particolare riferimento al D.M. n. 236 del 1989;
- c) alla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- d) alle norme di prevenzione incendi.
- e) alla normativa antisismica.
- f) destinazione d'uso compatibile con l'attività sociale da svolgersi anche dal punto di vista catastale.

Il rispetto delle normative tecniche vigenti in materia di urbanistica ed edilizia, impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, antincendio, antisismica e destinazione d'uso potrà essere attestato mediante autocertificazione.

#### **3. CARATTERISTICHE FUNZIONALI**

La superficie lorda complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23.03.1998 n.138, deve



## **CITTA' DI TRAPANI**

Provincia di Trapani

*Medaglia d'Oro al Valor Civile*

essere compresa tra i 200 e i 400 mq con una percentuale di possibile di scostamento del 10 % al netto delle aree esterne. Nel calcolo non devono essere comprese, ancorché oggetto dell'offerta, eventuali superfici scoperte o coperte (es. portici), esterne ai locali, anche se costituenti pertinenza catastale esclusiva dell'immobile. L'immobile proposto in locazione, altresì, dovrà:

- possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti dotati di vetri antiscagge e antisfondamento;
- essere costituito da almeno n. 1 sala grande e di una cucina oltre che da servizi igienici.
- essere dotato di due accessi indipendenti tali da permettere l'uso esclusivo dei 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: 1 batteria di almeno due bagni ognuna (uomini, donne/disabili) che dovranno avere pavimenti lavabili e resistenti all'usura;
- essere dotato di impianto rilevazione fumi;
- essere dotato di impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza e indicatori luminosi, adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza, ove necessario;
- essere tinteggiato;
- essere dotato di impianto di riscaldamento e impianto idrico ed igienico-sanitario;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica;
- essere dotato di impianto ascensore se trovasi ai piani superiori.
- risultare conforme, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti e dotato di autonoma identificazione catastale con categoria compatibile di centro sociale anziani.
- risultare di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente Avviso pubblico;
- essere consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità salvo quanto previsto al successivo paragrafo.

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per altrettanto periodo nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.

### **3.1 Criteri di valutazione e attribuzione punteggi**

I criteri di valutazione sono così determinati:

- indipendenza dell'immobile e/o l'assenza o limitatezza di spazi condominiali ( punteggio fino a 20 ).
- essere posto al piano terra o superiore del fabbricato, con sviluppo della superficie su un unico livello.( punteggio fino a 10)
- maggiore prossimità/vicinanza fermata mezzi pubblici. ( punteggio fino a 5 ).
- spese condominiali ridotte al minimo ( punteggio fino a 5)
- convenienza economica in termini di rapporto qualità – prezzo. ( punteggio sino a 10).
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto ( punteggio fino a 15).
- sostenibilità ambientale complessiva ( punteggio fino a 5).

Con un punteggio massimo da attribuire pari a 70.

## **4. IMMOBILE DA ADATTARE AI REQUISITI**



## CITTA' DI TRAPANI

Provincia di Trapani

*Medaglia d'Oro al Valor Civile*

Potranno essere proposti in locazione immobili non ancora rispondenti ai requisiti tecnici e funzionali richiesti e per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine improrogabile di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta accettazione. In tal caso il proponente dovrà dimostrare con opportuna documentazione (planimetria di progetto quotata in scala 1:100), che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

### **5. REQUISITI SOGGETTIVI**

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari o aventi la piena disponibilità giuridica di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati. Le proposte devono essere sottoscritte dal titolare o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto sull'immobile offerto in locazione o da un rappresentante del titolare e/o dei titolari munito di procura speciale conferita ai sensi dell'art. 1392 c.c. Non saranno prese in considerazione proposte di locazione presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare. Non saranno prese in considerazione offerte presentate per persone da nominare. E' necessario il possesso dei seguenti requisiti:

- a) (nel caso di persona giuridica) iscrizione nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A.;
- b) maggiore età;
- c) partecipazione per proprio conto e non per persona da nominare;
- d) partecipazione all'Avviso senza alcuna forma di collegamento con altri possibili partecipanti, siano essi singoli o società;
- e) non essere stato dichiarato interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i o comunque destinatario di provvedimenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione e che a proprio carico non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni
- f) che la Ditta Individuale / Società / Ente / Associazione / Fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs 231/2001.
- g) che non sussiste la causa di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;
- h) non è stata pronunciata, nei propri confronti sentenza definitiva di condanna, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale ed in particolare per i reati di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 80 del DLgs. 50/2016.
- i) non è stata pronunciata, nei propri confronti, sentenza definitiva di condanna, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, terrorismo, sfruttamento del lavoro minorile e ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.
- l) non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato di appartenenza.
- m) non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza.
- n) di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203.



## **CITTA' DI TRAPANI**

Provincia di Trapani

*Medaglia d'Oro al Valor Civile*

### **6. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

I soggetti interessati dovranno far pervenire un plico chiuso con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, indirizzato a "Comune di Trapani - IV Settore – Servizi Sociali – Via Erodoto, N. 1 – 91100 Trapani " recante la dicitura **"AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A CENTRO SOCIALE PER ANZIANI- ZONA CENTRALE"**. Ogni plico dovrà contenere, a pena di esclusione, l'istanza di partecipazione – SCHEMA Allegato A - sotto forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, datata e sottoscritta dalla persona fisica o dal rappresentante/i legale/i della persona giuridica con attestato quanto segue:

- indicazione dei propri dati anagrafici, numero di telefono, numero di fax, PEC o altro indirizzo di posta elettronica, regime patrimoniale se coniugato o, se persona giuridica, esatta e completa denominazione e ragione sociale, dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio, codice fiscale, partita I.V.A, numero di telefono, numero di fax, PEC o altro indirizzo di posta elettronica.
- possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'assenza di cause di esclusione, come indicato al punto 5) Requisiti soggettivi.
- dichiarazione di presa visione ed esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico, senza alcuna riserva.
- impegno a consentire sopralluoghi nel corso dello svolgimento della presente procedura per la ricerca dell'immobile da locare.
- copia di un documento di identità del dichiarante e (in caso di procura) copia della procura speciale;

#### **Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

- a. Relazione descrittiva dell'immobile proposto in locazione sottoscritta dall'offerente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della superficie e tutto quanto prescritto al Punto "CARATTERISTICHE FUNZIONALI", 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 conformità edilizia ed agibilità (comunque all'epoca denominato), caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica. Nell'ipotesi di immobile non ancora rispondente ai requisiti, alla relazione dovrà essere allegata planimetria di progetto quotata in scala 1:100, il tutto dimostrante che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso, con impegno a terminare i lavori entro il termine improrogabile di 30 giorni dalla data di accettazione dell'Amministrazione. In ipotesi di spese condominiali produrre specifica dichiarazione contenente la ripartizione delle spese attestante le spese condominiali ordinarie; planimetria catastale illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali con indicato in rosso la collocazione dei punti di ingresso dell'immobile offerto; attestato di prestazione energetica (o documento equivalente) relativo alla unità immobiliare, documentazione fotografica dell'immobile, visura catastale.



## **CITTA' DI TRAPANI**

Provincia di Trapani

*Medaglia d'Oro al Valor Civile*

- b. Documentazione tecnica in copia conforme o in autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000, indicata nel punto "CARATTERISTICHE TECNICHE".
- c. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti di cui al punto 5 del presente avviso esplorativo – SCHEMA allegato B.
- d. Offerta economica: Canone di locazione, al netto di IVA, con l'indicazione chiara e precisa, in cifre e in lettere, senza alcuna cancellatura, della somma richiesta quale corrispettivo annuo di locazione; in caso di discordanza tra l'importo in lettere e quello in cifre si intende valido quello in lettere. SCHEMA allegato C.

### **7. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI LOCAZIONE**

Il plico, con le informazioni di cui sopra, dovrà pervenire, pena l'esclusione, al Comune di Trapani – IV Settore – Servizi sociali – Via Erodoto n. 1 – 91100 Trapani, entro le ore 13,00 del giorno 17.02.2022. Il plico dovrà essere presentato con le seguenti modalità: consegna diretta al protocollo dell'Ente di via Erodoto n. 1 o tramite posta, utilizzando la modalità di trasmissione raccomandata A.R. oppure alla seguente PEC: servizi.sociali@pec.comune.trapani.it In quest'ultimo caso tutta la documentazione dovrà:

- essere sottoscritta con firma digitale.

- essere firmata analogicamente, scansionata con allegata copia del documento di riconoscimento.

Nel caso di spedizione cartacea mediante raccomandata A.R., farà fede la data di arrivo risultante dal timbro apposto dall'ufficio sul plico. Non saranno prese in considerazione:

1. l'arrivo del plico oltre il termine di scadenza stabilito dal presente avviso.
2. l'inoltro del plico con modalità diverse rispetto a quelle indicate.
3. plico cartaceo che presenti strappi o altri segni di manomissioni.
4. plico cartaceo mancante della indicazione all'esterno dell'intestazione del mittente ed indirizzo dello stesso e della dicitura sopra indicata.
5. la mancata sottoscrizione della proposta.
6. la mancata presentazione della procura speciale (in ipotesi di domanda presentata da procuratore speciale).
7. dichiarazione – offerta economica e relazione descrittiva non perfettamente leggibili o contenenti abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni.
8. la presentazione della proposta del canone di locazione e relazione descrittiva che presentino incompletezze o divergenze rispetto al presente Avviso.
9. la mancata sottoscrizione del canone proposto, condizioni o richieste a cui la proposta risulti condizionata.
10. le offerte di immobili collocati al di fuori dell'ambito territoriale richiesto al punto "COLLOCAZIONE".
11. le offerte di immobili carenti delle caratteristiche tecniche e funzionali richieste, in assenza della dichiarazione di impegno di cui all'ipotesi "Immobili da adattare ai requisiti".
12. le offerte di immobili aventi una superficie lorda complessiva non rientrante nel parametro richiesto o mancanti delle "CARATTERISTICHE FUNZIONALI" di cui al punto precedente.

### **8. CRITERI DI VALUTAZIONE**

Le proposte pervenute saranno valutate da una commissione nominata a conclusione del termine di presentazione delle



## **CITTA' DI TRAPANI**

Provincia di Trapani

*Medaglia d'Oro al Valor Civile*

offerte di locazione.

L'accettazione dell'Amministrazione avverrà in favore del proponente che abbia presentato una proposta di locazione i cui singoli elementi dell'offerta siano valutati più convenienti e rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione in relazione all'attività sociale *de qua*, al fine di stipulare un contratto di locazione, nel rispetto dei criteri di valutazione indicati al punto 3.1 del presente avviso e previa congruità tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale.

La proposta di locazione ritenuta migliore sarà pertanto quella che avrà tutti i requisiti previsti nel presente Avviso e/o gli elementi più prossimi a quelli richiesti e non necessariamente con il canone più basso. Verranno considerate le spese condominiali relative alla manutenzione ordinaria e all'uso delle parti comuni dell'edificio e spese di utenza (es.: acqua potabile). Per le proposte locative di interesse per l'Amministrazione verrà effettuato un sopralluogo da parte dei tecnici designati dall'Amministrazione. Il sopralluogo dovrà essere effettuato in data da concordarsi tra le parti ed in ogni caso entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della comunicazione. La mancata disponibilità del proponente a consentire il sopralluogo sarà considerata causa di esclusione dalla procedura di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura. Nel corso del sopralluogo verrà altresì verificata la rispondenza di quanto dichiarato nel corso della procedura relativamente alle caratteristiche tecniche e funzionali con lo stato di fatto al fine del rilascio della congruità tecnica. Qualora dal sopralluogo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'offerente verrà escluso dalla procedura di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara. Al termine della procedura, acquisito il parere di congruità tecnica, sulla base delle risultanze del verbale d'ufficio, recepito con apposito provvedimento dirigenziale, si procederà alla sottoscrizione di un contratto di locazione. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, di richiedere la consegna anticipata dei locali nelle more della stipula del contratto di locazione. Qualora il locatore non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della locazione entro il termine perentorio che verrà comunicato dall'Amministrazione, o non presenti la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione, verrà dichiarato decaduto dalla procedura. Della decadenza verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura ed eventuali spese sostenute per i lavori di adeguamento ai requisiti tecnici e funzionali.

### **9. NORME FINALI**

Si procederà alla locazione anche in presenza di una sola valida proposta di locazione. Qualora la presente procedura pubblica dovesse risultare infruttuosa per qualunque motivo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di seguire altre soluzioni diverse da quella dell'Avviso pubblico, compresa la locazione diretta con un unico locatore, nel rispetto dei criteri di pubblicità, trasparenza ed economicità. Il Comune potrà indire una nuova procedura, senza che i soggetti proponenti le locazioni possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo. L'Amministrazione si riserva anche la facoltà di non procedere alla locazione. Per quanto non previsto nel presente Avviso, si rinvia al codice civile ed alle norme anche regolamentari in vigore sulla materia con particolare riferimento alle norme di Settore. Il presente Avviso non vincola il Comune alla conclusione del procedimento, e quindi alla locazione dell'immobile. Niente potrà quindi pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Il presente avviso è consultabile sulla Home-page del sito internet del Comune di Trapani al seguente indirizzo: [www.comune.trapani.it](http://www.comune.trapani.it) e all'Albo Pretorio on-line. Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al seguente indirizzo mail: [mariarita.mela@comune.trapani.it](mailto:mariarita.mela@comune.trapani.it) Tel. 3341128857 - 0923 031821. Responsabile del procedimento è il dott. F.sco Paolo Gandolfo – [francescopaolo.gandolfo@comune.trapani.it](mailto:francescopaolo.gandolfo@comune.trapani.it)



## **CITTA' DI TRAPANI**

Provincia di Trapani

*Medaglia d'Oro al Valor Civile*

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni, si informa che il Comune si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite dai partecipanti alla presente procedura. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente procedura ed alla eventuale stipula e gestione del contratto di locazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. La firma in calce alla proposta di locazione varrà anche quale autorizzazione al trattamento dei dati personali limitatamente e ai fini della presente procedura.

Il presente Avviso quale atto presupposto alla valutazione di convenienza rispetto agli obiettivi da conseguire non necessita, nella fase ricognitoria, di copertura finanziaria. Eventuale impegno di spesa verrà assunto con apposito atto dirigenziale, una volta individuato l'immobile da locare, il soggetto locatore, e determinato l'importo del contratto che si andrà a sottoscrivere.

La Dirigente del IV Settore ad interim  
( d.ssa Nunziata Gabriele )