

COMUNE DI SPERLINGA

Libero Consorzio Comunale di Enna
AREA AMMINISTRATIVA

Via Salita Municipio n. 2 – c.a.p. 94010 - tel. 0935.1827429 - fax 0935.643119
PEC : protocollo@pec.comune.sperlinga.en.it - Email : segreteria@comune.nicosia.en.it
Sito web: www.comune.sperlinga.en.it

AVVISO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DA ADIBIRE AD ATTIVITA' CON FINALITA' SOCIO RICREATIVE ASSISTENZIALI

Premesso che il presente avviso è correlato all'intenzione dell'Amministrazione Comunale di valorizzare un bene di proprietà comunale non utilizzato per finalità istituzionali che ha come destinazione d'uso lo svolgimento di attività socio ricreative assistenziali, quali ad esempio: casa protetta per anziani o categorie deboli che necessitano di ambienti protetti ed assistiti, centri diurni, centri ricreativo assistenziali.

L'Amministrazione Comunale, sia al fine di procedere alla valorizzazione e all'utilizzo ottimale, a vantaggio della comunità, di un immobile di proprietà comunale sia al fine anche di garantire con l'apporto di conoscenze ed esperienze del privato un servizio sul territorio, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, con il presente avviso intende favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati e costituisce procedimento ad evidenza pubblica finalizzato all'individuazione di soggetti privati, in possesso dei requisiti di cui al successivo punto 3, interessati alla presente concessione di gestione del bene nel rispetto della destinazione d'uso ad esso attribuita.

L'obiettivo principale del progetto consiste nell'adeguamento strutturale dell'immobile da adibire ad attività compatibili con la destinazione d'uso come sopra indicata con gestione interamente a carico del soggetto privato.

La presente procedura non vincola il Comune di Sperlinga in alcun modo, il quale si riserva di dar corso oppure no, a proprio insindacabile giudizio, alle successive fasi del procedimento.

Art. 1 OGGETTO

Oggetto del presente avviso è la concessione in gestione del fabbricato di proprietà comunale denominato "Casa Protetta" sito in Via S. Margherita del locale di pertinenza e dell'area esterna, identificato in catasto con il foglio di mappa n. 12 part. 886, 617 con destinazione d'uso svolgimento di attività socio ricreative assistenziali, quali ad esempio: casa protetta per anziani o categorie deboli che necessitano di ambienti protetti ed assistiti, centri diurni, centri ricreativo assistenziali.

Il fabbricato realizzato negli anni 80, ha struttura portante in cemento armato, e si presenta in ottime condizioni statiche. Tutto il complesso è stato oggetto di adeguamento degli impianti negli anni 90, attualmente necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Al fine di poter fare un'offerta comprensiva di un'ipotesi di utilizzo, la struttura potrà essere visitata nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo appuntamento, telefonando dalle ore 9,00 alle ore 13,00 al numero 0935.1827429; sempre con appuntamento telefonico è possibile visionare tutta la documentazione inerente il fabbricato.

La concessione avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad eseguire, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali, eventuali interventi di manutenzione ed adeguamento della struttura e a dotare la stessa degli arredi e delle attrezzature necessarie per adibire l'immobile alle attività per le quali è destinato o comunque ad attività compatibili con la destinazione d'uso.

Sono a carico dell'aggiudicatario della concessione dell'immobile tutte le operazioni necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato. Prima dell'inizio dell'attività, l'aggiudicatario dovrà presentare agli organi competenti, la richiesta per l'ottenimento di tutti i titoli e le autorizzazioni richieste dalla legge per l'attività che dovrà svolgere sull'immobile oggetto del presente avviso.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le richieste e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di manutenzione, anche straordinaria, conservazione e adeguamento tecnico, igienico/sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti consentiti. E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Art. 2 **CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE**

Il canone annuo dell'intera struttura, posto a base d'asta per la concessione è di € 31.080,00 (2.590,00 mensili) (diconsi euro trentunomilaottanta/00)

Sono ammesse solo offerte in aumento e con aumenti minimi di 30 euro.

Per la concessione dei locali di cui all'art. 1 oggetto del presente bando, il concessionario deve corrispondere al comune un canone annuo, pari a quello di aggiudicazione, da pagare in due rate semestrali anticipate, previa sottoscrizione di regolare contratto di concessione.

A garanzia della concessione, il concessionario dovrà prestare, prima della stipula del contratto, una cauzione pari a tre dodicesimi del canone annuo. (In tutti i casi in cui è previsto un risarcimento danni o in caso di credito, il Comune di Sperlinga ha diritto a rivalersi sulla cauzione). Tale cauzione dovrà essere effettuata mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Sperlinga ovvero tramite fideiussione bancaria o assicurativa. La cauzione dovrà essere reintegrata da parte dell'assegnatario nel termine di trenta giorni, pena risoluzione del contratto.

Il mancato o ritardato pagamento del canone comporta l'applicazione di un interesse di mora calcolato al tasso legale pro-tempore vigente; il mancato pagamento di due rate comporta l'automatica decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione.

Il canone potrà essere ridotto fino ad arrivare alla completa esenzione sulla base dell'importo dei lavori di manutenzione straordinaria ed interventi di adeguamento della struttura per renderla funzionale all'uso alla quale si vuole adibirla secondo il piano di ammortamento degli investimenti al quale va allegato un progetto di lavori, il computo metrico estimativo ed il crono programma di realizzazione degli stessi.

Art. 3

SOGGETTI AMMESSI ALLA CONCESSIONE

Possono essere ammessi alla concessione di gestione della suddetta struttura:

- tutti gli enti del terzo settore di cui all'art 4 c 1 del D.Lgs nr 117/17;
- le cooperative sociali iscritte all'albo regionale delle cooperative;
- le società, ditte individuali, consorzi che hanno tra gli scopi statutari o come iscrizione alla camera di commercio attività compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

La partecipazione alla selezione è riservata ai soggetti in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti minimi di partecipazione di carattere generale, professionale, di seguito indicati.

A) Requisiti di ordine generale.

Non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. n.50/2016 e s.m. e in ogni altra situazione soggettiva che possa determinare l'esclusione dalla presente selezione e/o l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

In particolare non è ammessa la partecipazione ai soggetti per i quali sussistono:

- 1) le cause di esclusione di cui all'art. dell'art.80 del D.Lgs. 50/2016;
- 2) le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. n. 159/2011;
- 3) le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. n. 165/2001 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

B) Requisiti di idoneità professionale.

b1) Iscrizione alla Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura (C.C.I.A.A.) della provincia in cui la Ditta ha sede, ovvero in analogo registro dello stato di appartenenza, per le attività oggetto della presente procedura. Nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A., dichiarazione del legale rappresentante resa in forma di autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000, con la quale si dichiara l'insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A. con le relative motivazioni e copia dell'atto costitutivo e dello statuto in copia conforme all'originale dai quali si possano evincere inequivocabilmente che le attività compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile concesso in gestione oggetto della presente procedura rientrano nelle finalità del soggetto concorrente ed i titolari di cariche e/o qualifiche del medesimo.

b2) Iscrizione all'Albo regionale di cui all'art. 26 della l.r. 22/86, per la sezione compatibile con le attività socio ricreative assistenziali da realizzare nel centro;

b3) iscrizione al registro regionale del volontariato di cui all'art 6 LR 22/94 e art 64 LR 9/2015.

Gli Enti con sede legale in altra Regione devono possedere l'iscrizione in albi analoghi, laddove previsti.

Art. 4

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

A pena di esclusione dalla partecipazione, gli interessati dovranno presentare quanto indicato al successivo art. 5 in un'unica busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante i dati del mittente e la dicitura: **“Concessione in gestione dei locali della Casa Protetta siti in via S. Margherita”**.

La richiesta deve essere indirizzata direttamente, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o mediante pec al protocollo@pec.comune.sperlinga.en.it, al Responsabile dell'Area Amministrativa, via Salita Municipio n. 2 – 94010 Sperlinga (EN), **entro e non oltre le ore 14:00 del giorno 03.01.2022**, detto termine è perentorio e pertanto non saranno prese in considerazione le domande inviate oltre il tempo utile, farà fede il timbro postale. **NON SONO VALIDE** le domande pervenute prima della pubblicazione del presente bando all'Albo Pretorio del Comune.

Nel caso di invio mediante pec l'oggetto deve riportare **“Concessione in gestione dei locali della Casa Protetta siti in via S. Margherita”**. La documentazione va inviata in formato pdf con allegato documento in corso di validità del rappresentante legale o firmata con firma digitale ed in tale caso non occorre fotocopia documento.

Art. 5 OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

Gli aspiranti all'assegnazione della struttura, all'interno del plico di cui all'art. 4 devono porre tre buste contraddistinte con le lettere “A”, “B” e “C”, tutte chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura dal legale rappresentante:

La busta “A” riportante la dicitura “Documentazione Amministrativa” dovrà contenere i seguenti documenti correttamente compilati e sottoscritti dal legale rappresentante:

1. Istanza di partecipazione in carta semplice per la concessione della struttura, regolarmente sottoscritta dal richiedente e nella quale dovranno essere indicate la ragione sociale, C.F. Partita IVA e sede legale e PEC. Se trattasi di società indicare le generalità del legale rappresentante o dei soci amministratori muniti di poteri di rappresentanza. Se trattasi di cooperativa il nr e la data di iscrizione all'albo con evidenziata la tipologia di iscrizione ed i dati del presidente o legale rappresentate. Se trattasi di associazione di volontariato il nr e la data di iscrizione all'apposito registro e le finalità statutarie i dati del presidente o legale rappresentate.
2. Dichiarazione resa dal titolare e se necessario anche dai soci ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. da cui risulta:
 - a) Di aver preso visione del bando di concessione e di accettarne integralmente il contenuto senza condizione e riserva alcuna e di accettare tutte le norme di legge e del regolamento comunale vigente in materia;
 - b) Di aver preso visione della struttura e di ritenerla idonea per l'attività che vi intende svolgere nel rispetto della destinazione d'uso dell'immobile medesimo;
 - c) Di sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale dal momento della consegna dei locali;
 - d) Di essere in possesso dei requisiti previsti all'art. 3 del presente e di avere capacità a contrarre con la pubblica amministrazione come previsto dall'art 80 del D.Lgs 50/16;
 - e) Di impegnarsi a versare la cauzione definitiva come specificato al precedente art 2;
 - f) Di impegnarsi ad avviare l'attività entro 12 (dodici) mesi dalla stipula del contratto per come previsto dal precedente art. 2, o di avviare i lavori per l'adeguamento dell'immobile nello stesso termine di dodici mesi dalla stipula del contratto secondo il progetto presentato e secondo il cronoprogramma presentato con l'offerta;
 - g) Di aderire al protocollo di legalità vigente nell'isola;
 - h) Di non avere debiti con il comune di Sperlinga;
 - i) Di obbligarsi a rispettare la normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
3. Copia del documento di riconoscimento valido di tutti i dichiaranti;
4. Fidejussione provvisoria pari al 2% dell'importo a base d'asta con le modalità di cui all'art 2;
5. Impegno a stipulare polizza assicurativa a copertura di eventi dannosi derivanti da incendio, scoppio e fulmini per la struttura di che trattasi e per danni a persone o cose nella struttura con massimale di euro 500.000,00;

I certificati e le iscrizioni richieste all'art 3 del presente possono essere sostituite da apposita dichiarazione resa dal richiedente nei termini di legge.

In caso di soggetti singoli o riuniti non ancora costituiti, la domanda dovrà essere sottoscritta dal proponente che in caso di assegnazione della struttura sarà individuato come legale rappresentante della costituenda impresa o società ed a cui verranno inviate le comunicazioni relative alla presente gara.

Lo stesso rappresentante dovrà dichiarare oltre a quanto riportato al superiore punto 2 anche:

- Se intende partecipare come ditta individuale o in forma associata, precisando i nominativi e dati anagrafici dei soci che intendono associarsi
- Di impegnarsi, qualora risulteranno aggiudicatari, di ottenere tutte le autorizzazioni, iscrizioni alla CC.IAA., partita IVA entro mesi sei, dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

Ogni soggetto indicato come socio della costituenda impresa o società dovrà dichiarare, ai sensi del D.P.R. 445/2000, quanto indicato al precedente punto 2) nonché di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a far parte della costituenda impresa o società per almeno tre anni.

La busta “B” riportante la dicitura “Idea Progettuale” dovrà contenere:

- a) Dettagliata relazione redatta in massimo 10 pagine in carattere times new roman 12 sull'idea progettuale da realizzare, consistente nella descrizione dell'attività che si intende svolgere, le modalità di gestione della stessa, il numero degli addetti da impiegare nella struttura ed i relativi profili professionali nonché le esperienze maturate in quella specifica attività come gestione servizi analoghi a quelli che si vogliono attivare nell'immobile concesso
- b) Attestazione circa le capacità tecniche ed economico – finanziarie intese come fatturato nella gestione di servizi simili a quelli ai quali può essere adibito l'immobile, con gli importi ricavati dalla gestione ed evidenziando anche la struttura organizzativa posseduta, l'effettiva fattibilità di quanto proposto e le fonti di finanziamento se private o pubbliche e quanto altro ritenuto utile;
- c) Progetto dei lavori da realizzare per rendere compatibile la struttura alle attività da realizzare, conformi comunque alla destinazione d'uso dell'immobile, e computo metrico estimativo dei lavori da eseguire al fine di rendere l'immobile idoneo allo scopo a cui dovrà essere destinato. Detto computo dovrà essere redatto con prezzi desunti dal Prezziario Regionale OO.PP. vigente, con esclusione di eventuali prezzi non previsti nello stesso che dovranno essere determinati mediante analisi prezzi;
- d) Crono programma dei lavori da realizzare;
- e) Piano d'ammortamento dell'intervento comprensivo del periodo di ammortamento;
- f) Ipotesi di tariffe da applicare all'utente a copertura dell'investimento;

La busta “C” riportante la dicitura “Offerta Economica” dovrà contenere l'offerta economica redatta in carta semplice, datata e sottoscritta riportante:

- Le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio ed il recapito del richiedente;
- L'indicazione in aumento del canone rispetto a quello fissato a base d'asta espresso con aumento minimo di euro 30 tanto in cifre che in lettere
- L'eventuale riduzione del canone in proporzione all'investimento fino anche alla probabile esenzione che deve essere supportato dal piano di ammortamento dell'investimento e dal crono programma dei lavori contenuti nella busta B.

Art. 6

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione verrà determinata sulla base del piano di ammortamento dell'investimento con una durata minima di tre anni.

Art 7
ASSEGNAZIONE PUNTEGGI

La valutazione delle istanze di partecipazione alla concessione è demandata alla commissione di gara, nominata alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, la quale deve provvedere a verificare il possesso dei requisiti richiesti, valutare il progetto presentato e l'investimento previsto tenendo conto dei seguenti criteri e punteggi fissati;

La Commissione avrà 100 punti da attribuire 70 all'offerta tecnica così ripartiti:

elemento da valutare	Sotto criteri	Punteggio attribuito	Punteggio massimo
Qualità della proposta progettuale	nr di attività ricomprese nel servizio offerto	0,50 p ogni attività prevista	5 punti
	utenti previsti	0,50 p per tipologia di utenti o 2 punti ogni 10 utenti se si indica una sola tipologia	5 punti
	periodi di apertura su base annua;	0,50 p per mese di apertura	5 punti
numero di operatori impiegati nel progetto e relative professionalità	Rapporto personale utente	In proporzione al rapporto con punteggio maggiore a chi prevede un minore rapporto personale utente (inteso come meno utenti per singolo operatore)	5 punti
	Nr professionalità impiegate	1 p per ogni tipologia di personale impiegata distinta per profili professionali	5 punti
Politiche tariffarie	Agevolazioni Tariffarie applicate all'utenza	1 punto ogni agevolazione	5 punti
Qualità ed ammontare dell'investimento e progetto di lavori da realizzare sull'immobile	entità dell'investimento e qualità dello stesso	con punteggio maggiore attribuito proporzionalmente a chi effettua maggiori lavori in minor tempo	40 punti

30 all'offerta economica così ripartiti:

elemento da valutare	Sottocriteri	Punteggio attribuito	Punteggio massimo
Rialzo sulla base d'asta	Importo del rialzo	1 punto ogni 30 euro di rialzo	10 punti
Riduzione canone	Percentuale di riduzione in base all'investimento	Inversamente proporzionale alla % di riduzione	20 punti

Art. 8

AGGIUDICAZIONE

La graduatoria stilata dalla Commissione, con aggiudicazione al soggetto che avrà ottenuto il punteggio maggiore come sopra espresso, verrà pubblicata all'Albo on-line per 3 giorni consecutivi. Eventuali opposizioni possono essere presentate entro sette giorni dalla data di pubblicazione.

La Commissione si esprimerà in merito alle osservazioni e/o ai ricorsi entro i successivi 10 (dieci) giorni predisponendo la graduatoria definitiva.

Il Responsabile dell'area amministrativa, procederà con propria determina all'approvazione della graduatoria definitiva, come definita dalla Commissione, ed all'aggiudicazione della concessione in gestione della struttura in favore della ditta che risulta prima in graduatoria, dandone comunicazione scritta all'interessato per la richiesta dei documenti necessari per la stipula del contratto.

Per le ditte non aggiudicatrici si procederà alla restituzione della fidejussione prestata.

Per la ditta aggiudicataria la cauzione provvisoria, prestata in sede di gara, diventerà cauzione definitiva come previsto al precedente art 2.

Art. 9

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario gli obblighi di seguito elencati:

- Richiedere tutte le autorizzazioni, permessi, licenze al fine di utilizzare l'immobile come previsto dal progetto presentato;
- Spese di custodia, vigilanza ed ordinaria manutenzione;
- Spese di personale, utenze, pulizia, TARI;
- Spese per arredi ed attrezzature varie;
- Stipula di polizza a copertura di tutti i rischi per un massimale di euro 500.000,00;
- Rispettare tutte le norme in materia ed in particolare sicurezza sul lavoro, norme previdenziali, assicurative ed assistenziali;
- Definire annualmente di concerto con il comune le tariffe da applicare all'utente che restano al concessionario a copertura delle spese.

Tutte le migliorie apportate alla struttura concluso il periodo di ammortamento passano, alla scadenza o revoca della concessione, in proprietà del Comune senza che il concessionario abbia nulla a pretendere.

Gli oneri ed i rapporti reciproci concessionario comune saranno definiti nel contratto di concessione.

Art 10

AVVERTENZE

Non saranno prese in considerazione le offerte comunque presentate prima della data del presente avviso o dopo la scadenza dello stesso.

Saranno esclusi dalla gara i plichi mancanti o carenti di sigillatura idonea ad assicurare l'integrità del plico e che non siano controfirmati sui lembi di chiusura.

Per evitare dubbi interpretativi si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come ceralacca o piombo o striscia incollata, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Saranno esclusi i concorrenti per mancato inserimento all'interno del plico esterno generale dell'offerta tecnica in busta separata così come dell'offerta economica, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione aggiudicatrice di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della convenzione, o se aggiudicata, di non stipulare la convenzione.

In caso di presentazione di falsa dichiarazione o falsa documentazione la stazione appaltante ne dà segnalazione all'Autorità che, se ritiene che siano state rese con dolo o colpa grave in considerazione della rilevanza o della gravità dei fatti oggetto della falsa dichiarazione o della presentazione di falsa documentazione, dispone l'iscrizione nel casellario informatico ai fini dell'esclusione dalle procedure di gara e dagli affidamenti di subappalto ai sensi dell'art.80 comma 1 fino a due anni, decorso il quale l'iscrizione è cancellata e perde comunque efficacia. Ai sensi dall'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016, qualora, nella fase di esame della documentazione amministrativa prodotta, si rilevi mancanza, incompletezza o altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni prodotte, sarà assegnato al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa. Il soccorso istruttorio non si applica all'offerta tecnica. I documenti devono essere redatti nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000 e sottoscritti dal legale rappresentante o da un suo procuratore ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, esclusivamente nell'ambito della gara cui si riferisce il presente avviso.

Art. 11 CONTRATTO

L'aggiudicatario, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione, dovrà presentare tutta la documentazione necessaria, stipulare il relativo contratto di concessione e presentare progetto esecutivo dei lavori da eseguire per l'adeguamento dei locali all'attività da realizzare secondo il progetto di massima presentato in sede di gara e computo metrico estimativo dei lavori da eseguire nel rispetto del crono programma presentato in sede di gara.

L'aggiudicatario a fine lavori, accertato a seguito di sopralluogo congiunto con un rappresentante dell'Ente, dovrà rendicontare la spesa relativa ai lavori eseguiti di cui al progetto esecutivo di cui sopra, tramite la presentazione di copia autenticata delle fatture con allegati i bonifici di pagamento. Detta spesa sarà compensata come previsto dall'offerta economica presentata ed accettata dal comune esclusivamente con l'importo del canone annuo di "aggiudicazione" per la durata del contratto, in caso di rescissione del contratto nulla è dovuto per l'eventuale spesa sostenuta e non ancora compensata.

L'aggiudicatario dovrà iniziare l'attività o i lavori necessari a rendere funzionale la struttura entro 12 (dodici) mesi dalla stipula del contratto, salvo proroga richiesta per validi e giustificati motivi e concessa dall'Amministrazione.

La mancata stipula del contratto entro i termini fissati, senza giustificato motivo, comporterà la decadenza dell'affidamento in concessione della struttura e l'incameramento della cauzione prestata. Tutte le spese inerente la stipula del contratto di concessione in uso della struttura sono a carico del concessionario.

Art.12 VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA

E' disponibile presso l'Ufficio Segreteria sito nella via Umberto 1^ nei giorni e orari: martedì e venerdì dalle ore 10,00 alle ore 13,00, o potrà essere richiesta telefonicamente ai seguenti numeri 09351827424, posta elettronica segreteria@comune.sperlinga.en.it la seguente documentazione:
Testo integrale dell'avviso di gara;

**Art. 13
PUBBLICAZIONE**

Il testo integrale dell'avviso di gara verrà pubblicato all'albo pretorio on-line del comune di Sperlinga, sito internet dell'Ente – nonché in amministrazione trasparente sottosezione bandi e gare. L'amministrazione si riserva la facoltà di pubblicizzare ulteriormente l'esperimento della gara in forme e modi compatibili con lo svolgersi della procedura ad evidenza pubblica.

Sperlinga lì, 02.12.2021

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
F.to Dott.ssa Mara Zingale



COMUNE DI SPERLINGA

Libero Consorzio Comunale di Enna

AREA TECNICA

Via Salita Municipio n. 2 – c.a.p.94010 - tel. 0935.1827429 - fax 0935.643119

PEC : Sperlinga@pec.intradata.it - Email : area.technica@comune.sperlinga.en.it

Sito web: www.comune.sperlinga.en.it

RELAZIONE DI STIMA E CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE DEL COMUNE DI SPERLINGA

Il sottoscritto Geometra Calogero LENTINI, responsabile dell'area tecnica del comune di Sperlinga, premesso che l'intenzione dell'Amministrazione Comunale è di valorizzare un bene di proprietà comunale non utilizzato per finalità istituzionali al fine anche di garantire in partenariato con privati, in possesso delle necessarie capacità e risorse, un servizio sul territorio. Il bene infatti ha come destinazione d'uso originario " Casa protetta per anziani", quindi può essere adibito ad attività socio ricreative assistenziali, sanitarie, quali ad esempio: casa protetta per anziani o categorie deboli che necessitano di ambienti protetti ed assistiti, centro diurno, centro ricreativo assistenziale struttura socio-sanitaria e sanitaria.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Fatta questa doverosa premessa si procede col descrivere quanto riscontrato con l'accesso eseguito presso il bene oggetto della presente relazione.

Il giorno 09 del mese di dicembre 2020 per adempiere all'informale richiesta dell'amministrazione il sottoscritto, si è recato presso l'immobile di proprietà del Comune di Sperlinga denominato " Casa protetta per anziani " sita in contrada Santa Margherita del Comune di Sperlinga (EN) dei locali di pertinenza e dell'area esterna.

Detto locale, allo stato attuale completo di arredo è così: al piano terra sono distribuiti tutti servizi, al piano primo e secondo le camere e relativi servizi. Il tutto meglio rilevabili dall'allegate planimetrie e documentazione fotografica. Allo stato il locale non risulta attivo e non sono in atto contratti in essere.

Ivi giunti, con la scorta dei grafici progettuali in possesso dell'Ufficio si è proceduto ad una ricognizione dei luoghi riportando tutte le notizie utili su fogli a parte oltre ad un accurato rilievo fotografico.

Il sottoscritto crede necessario, ancor prima di inoltrarsi nel vivo della valutazione, far precedere la descrizione dei beni che interessano, sin da ora evidenziando che per una migliore e più agevole comprensione, sia di tale parte descrittiva dell'elaborato e sia anche per raffigurare le consistenze in valutazione, di avvalersi della documentazione grafica e fotografica prodotta che forma parte integrante della presente.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile di proprietà del Comune di Sperlinga è denominato " Casa protetta per anziani " sita in contrada Santa Margherita del Comune di Sperlinga (EN). I locali di pertinenza e l'area esterna, vengono identificati in catasto con il foglio di mappa n. 12 particelle:

- 886, Cat. B/4, Classe U, Consistenza 4612 m³ totale superficie catastale 1425 m², Rendita Euro 3.334,66;
- 617, Cat. B/4, Classe 461 m³, Superficie Catastale 178 m² Rendita Euro 333,32;

Il fabbricato realizzato negli anni 80, ha struttura portante in cemento armato, e si presenta in buone condizioni statiche. Tutto il complesso è stato oggetto di intervento di adeguamento degli impianti negli anni 90, attualmente necessita di interventi di manutenzione straordinaria precisamente:

- manutenzione ordinaria e straordinaria alle opere di finitura quali intonaci interni ed esterni, scialbatura interna, revisione dell'impiantistica, pavimentazione del terrazzo e dello spiazzo esterno, sostituzione infissi, sistemazione dello spiazzo esterno; Adeguamento impianto ascensore; Interventi di miglioramento strutturale e miglioramento termico e rifiniture di decoro interno ed esterno. (vengono esclusi gli interventi di produzione energia da fonti rinnovabili e tutti gli interventi per i quali vengono percepiti aiuti economici pubblici).

L'immobile, ubicato all'interno di un ampio spiazzo protetto da apposita ringhiera in ferro, si sviluppa su tre elevazioni:

Piano terra destinato a servizi; piano Primo e secondo destinati ad alloggi.

Il tetto accessibile dalla scala interna è del tipo a terrazzo calpestabile, al centro del quale si erge il locale motore, dove per l'appunto sono allocati i motori dell'ascensore.

L'immobile ha accesso carrabile dalla strada che conduce alla caserma dei carabinieri superando il cancello principale e pedonale dal cancelletto laterale.

L'intero locale presenta pavimentazione in piastrelle di gres-ceramico di dimensioni 30x30 cm., ad eccezione dei bagni che presentano piastrelle di cm. 20x20 così come il rivestimento verticale.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e persiane in plastica mentre quelli interni sono del Tipo REI 90; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e necessita di manutenzione straordinaria.

Dati Catastali

L'immobile è identificato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sperlinga (EN) al Foglio 12 Particelle:

- 886, Cat. B/4, Classe U, Consistenza 4612 m³ totale superficie catastale 1425 m², Rendita Euro 3.334,66;
- 617, Cat. B/4, Classe 461 m³, Superficie Catastale 178 m² Rendita Euro 333,32;

Come già precedentemente accennato, annesso al citato immobile vi è un cortile scoperto, identificato al Foglio 12 quota parte delle particelle 617 e 886.

Da accertamenti e indagini catastali eseguiti la società il Comune di Sperlinga risulta proprietario per 1000/1000 del locale e dell'area limitrofa.

Provenienza è legittimità

Le aree di cui sopra sono state acquisite al patrimonio comunale a seguito procedura di esproprio.

Per quanto concerne la legittimità urbanistica, l'intero complesso è stato edificato dal comune di Sperlinga con regolare progetto e previa acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni.

L'immobile è dotato di impianto elettrico a vista incanalato in tubazioni in P.V.C. rispettanti le vigenti norme di sicurezza e di impianto antifurto con centralina e fotocellule.

Infine, si precisa che dall'esterno si rilevano quattro accessi di cui due direttamente alla Holl uno alla area servizi ed uno alla cucina. I piani superiori sono accessibili direttamente dall'esterno tramite due scale, dall'interno tramite la scala che consente di raggiungere anche il terrazzo ed il locale motore oppure tramite l'ascensore.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

VALUTAZIONE

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono:

Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima del bene in oggetto il sottoscritto ha optato per il metodo sintetico di comparazione.

Molte sono, infatti le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale. Per i fabbricati il perdurare di un regime vincolistico altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritto nel paragrafo precedente. Pertanto dopo aver effettuato le necessarie indagini sulla piazza di Sperlinga, Nicosia e Gangi e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato il valore al metro

quadro del bene da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione ed ubicazione. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalle indagini esperite sulla piazza di Sperlinga (EN) e centri urbani limitrofi (Nicosia e Gangi), è emerso che per i locali commerciali la quotazione media si aggira sui 40,00 €/mq. annui.

Pertanto, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 30% atteso lo stato in cui versa l'immobile:

Superficie catastale = 1.603,00 mq. (1425+178)

Superficie coperta = 534,33

Superficie utile = $534,33 - 30\% = m^2 370,03 \cdot 3 = mq^2 1.110,00$

Coefficiente di deprezzamento del 30% = 0,70

Quotazione annua: $\text{€}40,00/\text{mq} \times 0,70 = 28,00$ (Euro ventotto/mq)

Canone di locazione annuo: $\text{mq}1.110,00 \times \text{€} 28,00 = \text{€}31.080,00$

Canone di locazione mensile: $\text{€}31.080,00/12 = \text{€}2.590,00$ (Euro Duemilacinquecentonovanta/00)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto così conclude e riepiloga:

Il bene di cui alla presente relazione sono è costituito da:

L'immobile di proprietà di proprietà del Comune di Sperlinga denominato " Casa protetta per anziani " sita in contrada Santa Margherita del Comune di Sperlinga (EN), i locali di pertinenza e dell'area esterna, vengono identificati in catasto con il foglio di mappa n. 12 particelle:

- 886, Cat. B/4, Classe U, Consistenza 4612 m3 totale superficie catastale 1425 m2, Rendita Euro 3.334,66;

- 617, Cat. B/4, Classe 461 m3, Superficie Catastale 178 m2 Rendita Euro 333,32;

Superficie catastale = 1.603,00 mq. (1425+178)

Superficie coperta = 534,33

Superficie utile = $534,33 - 30\% = m^2 370,03 \cdot 3 = mq^2 1.110,00$

Coefficiente di deprezzamento del 30% = 0,70

Quotazione annua: $\text{€}40,00/\text{mq} \times 0,70 = 28,00$ (Euro ventotto/mq)

Canone di locazione annuo: $\text{mq}1.110,00 \times \text{€} 28,00 = \text{€}31.080,00$

Canone di locazione mensile: $\text{€}31.080,00/12 = \text{€}2.590,00$ (Euro Duemilacinquecentonovanta/00)

In espletamento del mandato ricevuto il sottoscritto ritiene congruo attribuire un canone mensile di **€2.590,00** (Euro Duemilacinquecentonovanta/00).

Ciò è quanto in fede e con piena coscienza, il sottoscritto in espletamento al mandato ricevuto rassegna la propria relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Lo stimatore

Geometra Calogero Lentini

Al presente elaborato, vengono fascicolati altresì nell'ordine che segue, e devono ritenersi parte integrante della presente relazione di stima i seguenti allegati:

- a) N° 8 fotografie a colori;
- b) Elaborati grafici;
- c) Visure Catastali aggiornate;
- d) Planimetrie Catastali;
- e) Planimetria del piano terra e dei piani primo e secondo;

Lo stimatore

Geometra Calogero Lentini