



**COMUNE DI ALTOFONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO**

**AVVISO PUBBLICO-PROCEDURA APERTA
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE ADIBITO
A CASA DI RIPOSO PER ANZIANI-MONS. CATALDO NARO**

AVVISO PER I PARTECIPANTI

1.1 PREMESSE

Il Comune di Altofonte intende cedere in locazione un immobile sito in Altofonte, via Case Stazione 36, per essere destinato a residenza per anziani autonomi o semiautonomi denominata Monsignor Cataldo Naro.

Con parere dell'8.08.2016, l'ANCI ha chiarito che il contratto di locazione stipulato dalle pubbliche amministrazioni è sottratto all'applicazione delle norme codicistiche (D.Lgs 50/2016), non avendo ad oggetto lavori, servizi o forniture.

L'amministrazione pertanto agisce *iure privatorum*, al di fuori dell'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici. Per completezza si rileva che l'ipotesi non ricade neppure nella definizione di cui alla lett. a) dell'art. 17 del Codice concernente gli appalti e le concessioni di servizi esclusi, giacché la stessa si riferisce solo alle fattispecie nelle quali la stazione appaltante stipula un contratto di locazione nella veste di conduttore.

Tuttavia, si procede attraverso una procedura ad evidenza pubblica consistente nella pubblicazione all'Albo Pretorio, sulla Homepage del sito internet istituzionale (www.comune.altofonte.pa.it) e nella sezione Amministrazione Trasparente del sito stesso, di un avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse, indirizzato a tutti gli operatori economici che dichiarino, allo stato, oltre che l'interesse, il possesso dei requisiti richiesti. Successivamente, con separata procedura, si procederà all'invito a presentare un'offerta, rivolto a tutti i soggetti che avranno manifestato l'interesse e che saranno risultati idonei. L'Aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, secondo i criteri che saranno esplicitati nella lettera di invito e/o nel disciplinare di gara e/o nello schema di offerta che saranno allegati alla lettera di invito.

Ciò premesso, il presente avviso è volto ad acquisire le manifestazioni di interesse propedeutiche alla successiva procedura negoziata.

1.2 INFORMAZIONI SULLA STAZIONE APPALTANTE

Ente: Comune di Altofonte

Indirizzo Internet (URL) www.comune.altofonte.pa.it

Codice Fiscale: 00609230826

Unità Organizzativa competente: 3° Settore Ufficio Tecnico – Servizio Patrimonio

Responsabile Unità Organizzativa: Arch. Salvatore Butera

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Giovanni Maria La Terra

Recapiti:

PEC: protocollo@pec.comune.altofonte.pa.it

Tel: 0916648215

Mail: giovannimaria.latterra@ordineingpa.it

1.3 – UBICAZIONE E DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Comune di Altofonte – Via Case Stazione, n. 36 – Dati catastali Fg. 12 – P.IIa 1245 – cat. B/1 classe U
rendita € 5.516,07.

1.4 – DESCRIZIONE EDIFICIO

I vari piani dell'edificio vengono descritti appresso, significando che la consistenza, identificata con la superficie coperta, ossia quella comprensiva delle murature perimetrali, tramezzature, corpo scala, ascensore e locali tecnici (superficie commerciale) è stata quantificata rilevandola graficamente dalle planimetrie catastali.

Piano Terra

E' costituito da: ampio corridoio di disimpegno, da cui si diparte un corridoio che conduce ai locali laboratorio con annessi w.c. ed a.w.c., locali uffici, con annessi locali w.c. ed a.w.c. al locale salottino, cucina con annessa dispensa oltre sala mensa con annessi locali w.c. ed a.w.c. oltre locali spogliatoio per il personale che opera all'interno della struttura e locale lavanderia, sempre al piano terra sul fronte sud ovest si trovano i locali autoclave e locale caldaia entrambi con accesso diretto dall'esterno.

Lateralmente all'ingresso principale è posto il vano scala che conduce al piano primo e secondo.

L'altezza utile del piano terra è di metri 3,20 circa e la superficie coperta è di mq. 500,00 circa.

Piano Primo e Secondo

Sono due piani identici tra loro e ciascuno è costituito da: un ampio corridoio che conduce a n.10 ambienti di varia ampiezza destinati a camera da letto, con annesso w.c. ed a.w.c. ,

Tutte le camere risultano ampiamente illuminate ed areate così come anche i corridoi dotati di ampie finestrate.

Le camere di piano primo sono dotate anche di ampi spazi esterni con terrazzi sul prospetto nord.

L'altezza utile è di metri 3,20 circa e la superficie coperta complessiva dei due piani è di mq. 1.000 circa.

La superficie scoperta dei balconi è invece mq. 150,00.

Alla luce di quanto sopra descritto, in base all'analisi planimetrica, si può riassumere il tutto come segue:

- Superficie coperta dei piani T-1-2 = mq. 1.500.

Nell'insieme, internamente i locali dei diversi piani versano in normale stato di manutenzione.

Tutti gli impianti tecnologici sono dotati delle certificazioni a norma. L'edificio ha una capacità ricettiva prevista per n. 40 posti letto.

1.5 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione è prevista per 9 anni con eventuale proroga per ulteriori anni 9 a discrezione dell'Amministrazione, in relazione alla persistenza o meno dell'interesse pubblico, o a una diversa valutazione del medesimo.

1.6 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione che nella fase susseguente alla presente manifestazione di interesse sarà posto a base di gara, con offerte in aumento, è pari ad **euro 42.000** annuali, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate. Il conduttore dovrà provvedere ad intestarsi le utenze per consumi elettrici, idrici, gas metano, telefono, ecc.

Il Canone che il locatario dovrà versare al Comune locatore sarà stabilito nella misura che sarà determinata dall'offerta presentata in sede di gara - esperita nella fase successiva.

1.7 – OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il bene da locare è attualmente destinato a casa di riposo per anziani autonomi e semiautonomi - che non necessitano di assistenza sanitaria continuativa e che, anche con il supporto dei servizi sociali, preferiscono condurre una vita comunitaria usufruendo di servizi collettivi.

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Prima di presentare l'offerta, ciascun soggetto invitato a seguito della manifestazione di interesse, è onerato dell'accertamento dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

La locazione obbliga l'affidatario ad eseguire tutte le attività necessarie per renderlo e/o mantenerlo idoneo all'utilizzo quale casa di Riposo per Anziani, ivi compresi, a titolo esemplificativo: acquisizione di autorizzazioni, esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e piccoli lavori di manutenzione straordinaria; allestimenti interni necessari per la particolare destinazione. La locazione comprende il

diritto di utilizzare, per tutta la durata del contratto, l'intero complesso edilizio (compreso il terreno di pertinenza) per svolgere le suddette attività afferenti ad una casa di riposo per anziani autonomi e semiautonomi che non necessitano di assistenza sanitaria continuativa e che, anche con il supporto dei servizi sociali, preferiscono condurre una vita comunitaria usufruendo di servizi collettivi.

Il locatario è tenuto a lasciare a disposizione del Comune di Altofonte n. 3 posti per eventuali esigenze dei propri servizi sociali competenti, a beneficio di utenti anziani indigenti, da fruire senza alcun onere per l'Ente, né per gli ospiti assegnati dall'Ente stesso.

1.8-ESPLETAMENTO PROCEDURA

Con la pubblicazione del presente avviso pubblico, non è indetta alcuna procedura di gara e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio; si tratta semplicemente di un'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici da invitare alla successiva procedura, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti del Comune di Altofonte il quale si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, e di non dar seguito all'indizione della successiva gara per l'individuazione del locatario, senza che i soggetti che avranno manifestato l'interesse a partecipare possano vantare alcuna pretesa, o di continuare la procedura di affidamento anche in presenza di una sola idonea manifestazione di interesse e di affidare la locazione anche in presenza di una sola offerta purché valida.

1.9- REQUISITI RICHIESTI

Possono presentare la manifestazione di interesse gli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione alla Camera di Commercio per le attività adeguate al servizio svolto all'interno della struttura locata;
- b) esperienza nella gestione diretta di centri anziani o case di riposo;
- c) assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del Codice dei Contratti;

In questa fase la comprova dei requisiti, sarà fornita, tramite autodichiarazione, resa ai sensi del DPR 445/2000, in uno con il modello predisposto dalla Stazione Appaltante *Dichiarazione di interesse alla selezione*.

1.10- MODALITA' E TEMPO DI INVIO MANIFESTAZIONE

Gli operatori economici interessati, in possesso dei requisiti richiesti, dovranno inviare la *Dichiarazione di interesse alla selezione*, come da schema allegato al presente.

L'anzidetta dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, conformemente a quanto richiesto dalla Amministrazione procedente, dovrà essere:

- a) debitamente compilata e sottoscritta con firma digitale dal Legale Rappresentante,
- b) inoltrata utilizzando esclusivamente la P.E.C. del Comune: protocollo@pec.comune.altofonte.pa.it.

Alla richiesta deve essere allegata, pena la non ammissione, copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore.

La sottoscrizione dovrà essere effettuata da persona abilitata ad impegnare il richiedente. In caso di firma da parte di procuratore, alla richiesta dovrà essere allegata, in copia autentica, la relativa procura.

L'operatore, in definitiva, trasmette i seguenti file **firmati digitalmente** in formato pdf:

Dichiarazione di interesse alla selezione (in uno con/coi documento di riconoscimento)

Le manifestazioni degli interessati devono pervenire, pena la non ammissione, esclusivamente tramite PEC all'indirizzo: protocollo@pec.comune.altofonte.pa.it., entro le ore 12,00 del giorno 24/10/2022.

A pena di inammissibilità deve essere utilizzato il modello ***Dichiarazione di interesse alla selezione*** predisposto dalla Stazione Appaltante scaricabile dal sito web del Comune di Altofonte nella home-page e nella sezione amministrazione trasparente/ bandi di gara e contratti del sito www.comune.altofonte.pa.it.

FASE SUCCESSIVA

2.1 INFORMAZIONI SUL CONTENUTO DELLA SUCCESSIVA PROCEDURA

L'avviso pubblico è da intendersi come mero procedimento preselettivo, non vincolante per l'A.C., finalizzato esclusivamente alla raccolta di manifestazioni d'interesse da parte delle imprese, all'esito della quale si procederà, con altra procedura, all'invito a produrre offerta.

Verificato quanto dichiarato dai candidati nella *Dichiarazione di interesse alla selezione*, l'Amministrazione comunale provvederà a formare ed approvare l'elenco degli idonei da invitare - il cui accesso sarà differito alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte - e contestualmente procederà ad indire la successiva procedura. Nel procedimento amministrativo successivo alla manifestazione di interesse sarà perfezionata la procedura di gara, da valutare in funzione al numero di manifestazioni pervenute evidenziando che - qualora superiore all'unità - sarà svolta in forma competitiva con procedura secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i criteri che saranno esplicitati nel disciplinare di gara. Resta inteso che l'Amministrazione comunale si riserva fin d'ora la facoltà di procedere all'affidamento in locazione, anche in presenza di una sola regolare manifestazione d'interesse.

È onere degli operatori interessati visionare il sito internet istituzionale al fine di verificare la presenza di eventuali ulteriori avvisi, chiarimenti, rettifiche o precisazioni, che avranno valore di notifica.

2.2 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIONE NELLA FASE SUCCESSIVA

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 2 del D. Lgs n. 50/2016 e smi. Il punteggio sarà assegnato sulla base dei criteri e dei sub-criteri indicati nel disciplinare che sarà reso disponibile sul sito internet istituzionale, tenendo conto della ripartizione di Punti 70 per offerte migliorative e Punti 30 per offerte migliorative sul canone.

3.3 RICHIESTA INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e di chiarimenti su oggetto, documentazione, partecipazione alla procedura e svolgimento della stessa, dovranno essere presentate in lingua italiana e trasmesse alla Stazione Appaltante tramite la PEC dell'Ente: protocollo@pec.comune.altofonte.pa.it.

Tutta la documentazione è pubblicata sul profilo del committente e visionabile all'indirizzo www.comune.altofonte.pa.it alla sezione Amministrazione Trasparente/Bandi di gara e contratti.

INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Tutti i dati personali raccolti dall'Amministrazione nell'ambito della presente procedura verranno trattati in conformità al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016. A tal riguardo, si forniscono di seguito le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento citato.

Titolare del trattamento è il Comune di Altofonte, con sede in Piazza Falcone e Borsellino, 18, 90030, Altofonte (E-mail: protocollo@comune.altofonte.pa.it - PEC: protocollo@pec.comune.altofonte.pa.it - Telefono 0916648233).

Responsabile del Trattamento dei Dati è il Responsabile pro tempore del 5° Settore, con sede in Piazza Falcone e Borsellino, 18, 90030, Altofonte (Email: giovannimarialaterra@gmail.com; PEC: protocollo@pec.comune.altofonte.pa.it; Telefono 0916648215). Per tutte le operazioni o insieme di operazioni connesse al trattamento dei dati dei partecipanti, il Responsabile del Trattamento dei Dati come sopra indicato si avvale dei soggetti deputati all'erogazione dei servizi stessi, ai sensi dell'art. 28, comma 4 del Regolamento (UE) 2016/67. Sono altresì responsabili del Trattamento dei Dati, ai sensi dell'art. 28, comma 4 del Regolamento (UE) 2016/679, le società/gli enti che, per conto dell'Amministrazione o della società/ente, forniscono servizi di supporto alla gestione elettronica/informatica dei procedimenti amministrativi e a specifiche operazioni o fasi del trattamento.

Responsabile della Protezione dei Dati è la Ditta Powersint S.r.l.s., con sede legale in Palermo, via Isaac Rabin, 37, CAP 90142, P.Iva IT0641395082 (E-mail: info@powersint.it; Telefono: 0915641561 - Fax: 091.7480699).

Modalità, finalità e base giuridica del trattamento dei dati. I dati personali saranno raccolti e trattati con l'ausilio di strumenti elettronici e/o con supporti cartacei ad opera di soggetti appositamente incaricati ai sensi dell'art. 29 del Regolamento (UE) 2016/679. Il trattamento risponde all'esclusiva finalità di espletare la presente procedura e tutti gli adempimenti connessi alla realizzazione del presente Avviso.

Il trattamento dei dati ha pertanto come fondamento giuridico l'adempimento di un obbligo di legge e/o regolamento a cui è soggetto il Titolare del trattamento (Comune di Altofonte), l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare del trattamento (Comune di Altofonte), l'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta degli interessati al trattamento. Su tale base si informa che i dati forniti sono necessari per gli adempimenti previsti dalla procedura a cui sta partecipando, ai sensi di quanto disposto dall'Avviso pubblico, come meglio specificato infra.

Conseguenze della mancata comunicazione dei dati. L'eventuale rifiuto di prestare il consenso o comunque la mancata comunicazione dei dati da parte dell'interessato, considerate le finalità del trattamento come sopra descritte, avrà come conseguenza l'impossibilità per lo stesso di accedere alle procedure previste dall'Avviso pubblico.

Categorie particolari di dati personali. Ai sensi dell'art. 9 del Regolamento (UE) n. 2016/679, si informa che l'interessato, ove necessario, è tenuto a conferire dati qualificabili come "categorie particolari di dati personali" e cioè quei dati che rivelano "l'origine razziale o etnica, le opinioni politiche, le convinzioni religiose o filosofiche, o l'appartenenza sindacale, nonché dati genetici, dati biometrici intesi a identificare in modo univoco una persona fisica, dati relativi alla salute o alla vita sessuale o all'orientamento sessuale della persona". Tali categorie di dati potranno essere trattate solo previo libero ed esplicito consenso, manifestato in calce alla domanda di partecipazione alla selezione.

Destinatari dei dati. I dati saranno resi disponibili nei confronti dei Responsabili del Trattamento come sopra indicati e potranno essere comunicati ad altri destinatari, interni o esterni all'Amministrazione, per la finalità sopra descritta, nonché per le finalità di popolamento delle banche dati comunali o adempimento degli obblighi di legge.

Periodo di conservazione dei dati. I dati oggetto di trattamento saranno conservati per il periodo necessario alla definizione della presente procedura di cui al presente Avviso. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli articoli da 15 a 22 del Regolamento (UE) 2016/679.

Diritti dell'interessato. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli articoli da 15 a 22 del Regolamento (UE) 2016/679. In particolare: il diritto di ottenere dal Titolare del Trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano; il diritto di chiedere al Titolare del Trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità degli stessi; il diritto di revocare il consenso in qualsiasi momento senza pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca; il diritto di proporre reclamo al garante della Privacy.

Il Responsabile del Settore V e RUP

Ing. Giovanni Maria La Terra

firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2 del d.lgs n. 39/1993