



**COMUNE DI ALTOFONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO**

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

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 36/2023, già D.Lgs 50/2016), non avendo ad oggetto lavori, servizi o forniture. Trattandosi, peraltro, di locazione attiva, non riconducibile ad alcuna fattispecie di appalto, non si applica nemmeno la normativa sulla tracciabilità dei flussi finanziari.

L'amministrazione pertanto agisce iure privatorum, al di fuori dell'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici e non ha alcun obbligo di seguire le procedure previste dal D.lgs 36/2023, di prevedere il pagamento di contributi all'ANAC, né di richiedere il CIG e di osservare le altre disposizioni di cui al Dlgs 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

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 indirizzato a tutti gli operatori economici che siano interessati ad a stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sopra indicato per l'utilizzo specifico quale Casa di Riposo, coerentemente con il vincolo di destinazione sotteso al decreto che ha finanziato l'opera. Ciò, allo scopo di individuare l'operatore economico che dia maggiori garanzie di serietà, di utilizzo efficiente dell'immobile e di solvibilità.

L'Aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, secondo i criteri che saranno esplicitati di seguito e/o nello schema di domanda di partecipazione allegati al presente avviso.

2. INFORMAZIONI SULLA STAZIONE APPALTANTE

Ente: Comune di Altofonte, piazza Falcone e Borsellino, 18, Cap 90030

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 del Procedimento: Ing. Giovanni Maria La Terra

Recapiti:

Amministrazione Aggiudicatrice:

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

Responsabile Unità Organizzativa:

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

Tel.: 0916648418

Responsabile del Procedimento:

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

Mail: giovannimaria.lattera@ordineingpa.it

Tel.: 0916648215

3. – UBICAZIONE E DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

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

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.

5. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione è prevista per 9 anni – decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto - 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. La volontà di rinnovare la locazione per un ulteriore periodo di nove anni, sarà comunicata dall'Amministrazione (anche su richiesta del conduttore) espressamente con P.E.C. o con raccomandata A.R., mediante trasmissione di proposta di rinnovo, non più tardi di sei mesi prima della scadenza. Entro trenta giorni dal ricevimento di tale comunicazione, il conduttore dovrà comunicare l'accettazione o la non accettazione della proposta di rinnovo. In caso di mancata comunicazione della volontà di rinnovo, il contratto scadrà definitivamente nel termine previsto.

6. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione posto a base di gara, con offerte in aumento, è pari ad **euro 42.000** annuali.

Il canone contrattuale sarà stabilito definitivamente, per tutta la durata del contratto, salvo gli aggiornamenti in base agli indici Istat, nella misura risultante dall'applicazione al valore a base di gara dell'aliquota di rialzo offerto dall'aggiudicatario.

Detto canone contrattuale dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate.

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 interessato a partecipare alla gara, 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 letto 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.

Il locatario dovrà provvedere ad intestarsi le utenze per consumi elettrici, idrici, gas metano, telefono, ecc.

8. ESPLETAMENTO PROCEDURA

Con la pubblicazione del presente avviso pubblico, è indetta una procedura di gara aperta a tutti gli operatori interessati, in possesso dei requisiti richiesti e che abbiano presentato una valida offerta nel rispetto delle prescrizioni del presente bando di gara e dello schema di domanda di partecipazione allegato. Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come infra specificato. L'Amministrazione aggiudicatrice si riserva la facoltà di aggiudicare il contratto di locazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida e conveniente.

9. CONDIZIONI MINIME DI CARATTERE ECONOMICO E TECNICO NECESSARIE PER LA PARTECIPAZIONE

I partecipanti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Iscrizione alla Camera di Commercio per le attività adeguate al servizio svolto all'interno della struttura locata;
- l'iscrizione all'Albo Regionale delle Istituzioni Socio Assistenziali, istituito ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 22/86;
- Esperienza documentata nella gestione diretta, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, di case di riposo per anziani con una capacità ricettiva di almeno 20 ospiti, sia pubbliche che private;

- Assenza di divieti a contrarre con le pubbliche amministrazioni;
- Adeguata capacità economica da dimostrare mediante una dichiarazione di istituti bancari o intermediari autorizzati che attestino che l'operatore economico concorrente è solido ed ha sempre fatto fronte ai propri impegni con regolarità e puntualità.

Al fine di dimostrare il possesso dei suddetti requisiti dovranno essere rilasciate le dichiarazioni annesse alla domanda di partecipazione come da schema allegato al presente Avviso (Allegato A)

10. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta economicamente più vantaggiosa verrà valutata dalla Commissione di gara sulla base di un punteggio complessivo di 100 punti ripartito come segue:

Offerta migliorativa tecnica: il punteggio massimo attribuibile è di punti 40/100, secondo i criteri di seguito riportati:

	Elementi e sub-elementi di valutazione	Punteggio max	40
a)	Descrizione delle eventuali attività e iniziative che si intendono attivare per ottimizzare i tempi di avvio della gestione della casa di riposo. Punt 10 per il programma di attività che preveda l'avvio della gestione sin dal giorno di consegna dell'immobile locato. 1 punto in meno per ogni settimana di ritardo.	10	
b)	Descrizione del modello organizzativo e gestionale con indicazione delle figure professionali da impegnare: Punt 5 per il modello che risulti adeguato rispetto agli standard qualitativi e quantitativi minimi, previsti dalla normativa vigente. Punt 1 per ogni proposta migliorativa, fino ad un massimo di 10 punti	10	
c)	Piano economico sviluppato per l'intera durata della locazione dal quale si evinca la sostenibilità economica del progetto di gestione, accompagnando lo stesso piano con una relazione previsionale che con chiarezza ed attendibilità individui le principali voci di costi e di gestione delle attività proposte: punt 10 per il piano che risulti il migliore sotto il profilo descrittivo e della congruenza; punt 1 in meno per ogni carenza riscontrata sotto il profilo descrittivo e/o della congruenza	10	
d)	Esperienza documentata nello specifico settore di intervento, in progetti e servizi in favore di anziani, con indicazione chiara dei relativi periodi (data inizio e data fine): Punt 2 per ogni anno, o frazione di anno superiore a due anni di esperienza, fino ad un massimo di 10 punti	10	
TOTALE PER OFFERTA MIGLIORATIVA TECNICA		40	

L'attribuzione dei punteggi ai singoli contenuti dell'offerta migliorativa tecnica avverrà, a cura della commissione di gara.

Per poter accedere alla fase successiva, relativa all'offerta economica, il concorrente dovrà ottenere un punteggio complessivo **pari ad almeno 15/40**.

Pertanto il mancato raggiungimento del punteggio minimo comporterà la mancata apertura dell'offerta economica.

Offerta migliorativa sul canone

Il punteggio massimo attribuibile all'elemento "offerta economica" è di punti 60/100.

Sono ammesse solo offerte in aumento percentuale (espresso in numeri interi. Es. 1%, 5%, 10%, 15%, 18% ecc., senza valori decimali) rispetto al valore posto a base di gara, pari ad euro 42.000,00 (€ quarantaduemila/00) annue.

I punti per l'offerta migliorativa sul canone saranno attribuiti in base ai seguenti criteri:

Punti 60 all'offerta di miglior rialzo percentuale (OMRP)

Punti 60xpercentuale di rialzo/OMRP alle altre offerte di rialzo percentuale. Il punteggio risultante sarà determinato con 4 cifre decimali, senza arrotondamenti.

In caso di parità di punteggio totale dato dalla somma del punteggio dell'offerta tecnica e dell'offerta economica, l'aggiudicazione sarà effettuata mediante il sorteggio.

11. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per la partecipazione alla gara l'operatore dovrà fare pervenire, esclusivamente in modalità cartacea, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 29/09/2023 un plico sigillato contrassegnato dalla dicitura: "*Gara per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Mons. Cataldo Naro"*" contenente:

A. Una busta sigillata concernente "Atti amministrativi";

B. una busta sigillata concernente "Offerta tecnica", corredata dalla documentazione prevista dal presente avviso;

C. una busta sigillata concernente "Offerta economica", come da modello allegato.

Ai fini dell'accertamento del rispetto dei termini di ricevimento farà fede la data e l'orario indicati sul plico principale dall'Ufficio Protocollo di questo Ente, a prescindere dalla data e dall'orario di registrazione al protocollo informatico.

Scaduto il suddetto termine, non sarà ritenuta valida alcun'altra richiesta, anche sostitutiva o integrativa di quella precedente, né sarà consentita la presentazione di altre richieste

Busta A)- "Atti amministrativi"

La busta A) dovrà e contenere i seguenti documenti:

a) **Domanda di partecipazione**, come da Allegato A, sottoscritta dal concorrente, se persona fisica, ovvero dal legale rappresentante, se persona giuridica, con allegata fotocopia di un valido documento di riconoscimento.

Tutti i partecipanti dovranno indicare il domicilio e l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) presso il quale desiderano che siano loro indirizzate eventuali comunicazioni e l'esatta indicazione del recapito telefonico.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da ciascuna impresa che costituisce o costituirà l'associazione o il consorzio. Si precisa che: **a pena di esclusione**, nel caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese di rete e GEIE, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che partecipano alla procedura in forma congiunta; **a pena di esclusione**, nel caso di consorzi cooperativi, di consorzi artigiani e di consorzi stabili, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta anche dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre.

Il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnica deve essere dichiarato dal legale rappresentante dell'operatore concorrente.

AVVERTENZE PER LA COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ANNESSA ALLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE:

- 1) il documento può essere compilato digitalmente, poi stampato e sottoscritto; in alternativa, può essere stampato, compilato a mano e sottoscritto. Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente al bando, sia la domanda di partecipazione che l'offerta tecnica e quella economica, dovranno essere sottoscritte da tutti i soggetti, i quali,

pur essendo solidalmente obbligati verso il Comune, ne devono indicare uno solo al quale il Comune indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento della gara;

- 2) alla domanda di partecipazione deve essere allegata la fotocopia di un documento di riconoscimento valido di chi sottoscrive la domanda di partecipazione e le offerte;
- 3) E' possibile sanare ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione, e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica, entro il termine perentorio assegnato dall'Amministrazione aggiudicatrice. Non sono sanabili le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. 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.
- 4) Con la Dichiarazione sostitutiva, il concorrente, assume la piena responsabilità di tutte le dichiarazioni rese (Vedasi allegato A)

b) **Attestazione del sopralluogo rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale.** L'unità immobiliare di cui al presente bando, dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale, fino al quinto giorno antecedente la data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta e, quindi, sino al 25/09/2023, potrà essere visitata nei giorni di lunedì, mercoledì e giovedì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 previo appuntamento con il Responsabile del Procedimento. La richiesta di sopralluogo dovrà essere effettuata direttamente dal concorrente interessato o da suo delegato la cui delega deve risultare da atto scritto, sottoscritto con allegata copia del documento di identità del delegante. Del sopralluogo alle strutture verrà rilasciata attestazione a firma dell'incaricato da allegare alla domanda di partecipazione a pena di esclusione.

Busta B “Offerta tecnica”

La busta “B” dovrà contenere tutta la documentazione idonea a consentire le verifiche dei presupposti per l'attribuzione dei relativi punteggi, come sopra specificato. Dovrà, in particolare, contenere il progetto tecnico di proposte migliorative articolando la proposta in rispondenza ai punti oggetto di valutazione.

Busta “C” - Offerta economica -

La busta “C” dovrà contenere l'offerta economica su carta resa legale (in bollo da € 16,00) con indicazione del rialzo percentuale (indicato con un numero intero) da applicare sul canone, secondo l'allegato modello predisposto dalla stazione appaltante (Allegato B).

Resta inteso che:

- 1) non sono ammesse offerte in pari o in ribasso;
- 2) non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altra procedura di gara;
- 3) non sono ammesse offerte economiche parziali e/o incomplete;
- 4) non sono, altresì, ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto.

12. TERMINE DI VALIDITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta è immediatamente impegnativa ed irrevocabile per il concorrente; lo sarà per l'Amministrazione aggiudicatrice dalla data di esecutività del provvedimento di aggiudicazione;

L'offerta presentata si considererà vincolante per i concorrenti per il periodo di 180 giorni decorrenti dalla data di apertura della gara, trascorsi i quali senza che sia intervenuta la stipula del contratto o comunque una definitiva determinazione da parte della stazione appaltante, gli offerenti avranno la facoltà di svincolarsi dal proprio impegno;

13. VARIANTI

Non sono ammesse offerte in variante.

14. SVOLGIMENTO DELLA GARA ED AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà presso la sede del Comune di Altofonte, piazza Falcone e Borsellino, 18, presso gli uffici facenti capo al responsabile del Procedimento, piano 2°, in seduta pubblica, alle ore 02/10/2023 del giorno 10,30. Tale seduta potrà essere rinviata ad altra data qualora non fosse stata nominata la commissione giudicatrice. In tal caso verrà data notizia del giorno e dell'ora a mezzo P.E.C.

La Commissione preposta all'esperimento della gara procede, in seduta pubblica, alla verifica dell'ammissibilità delle offerte pervenute ed all'apertura della BUSTA A). Tale fase implica l'accertamento circa il rispetto dei termini e delle modalità previste per la presentazione delle offerte, l'esame della documentazione di carattere giuridico amministrativo.

Successivamente, a seguire, eventualmente nella stessa giornata, in seduta pubblica, la commissione procede all'apertura della BUSTA B) contenente la documentazione tecnica e verifica la completezza rispetto a quanto stabilito dalle norme di gara. Poi in seduta non pubblica (riservata) procede alla valutazione tecnica finale con l'attribuzione dei relativi punteggi.

Completata la valutazione suddetta in seduta pubblica, viene data lettura dei punteggi ottenuti da ciascun concorrente per gli elementi qualitativi dell'offerta tecnica e si procede all'apertura delle offerte economiche BUSTA C), all'attribuzione del punteggio e, conseguentemente, alla formazione della graduatoria finale di gara.

Alla seduta di gara sarà ammessa la presenza di un rappresentante legale o suo delegato per ogni concorrente partecipante.

Per tutto quanto non specificatamente stabilito, si fa espresso richiamo alle vigenti norme di legge e regolamentari in materia di appalti pubblici di servizi, nonché alle vigenti disposizioni in materia contrattuale del Comune di Altofonte.

L'Ente si riserva la facoltà di non procedere alla gara o di rinviarne la data dandone comunque informazione in forma scritta ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo. La seduta di gara può essere sospesa o aggiornata ad altra data.

Per la gara sarà proposta l'aggiudicazione a favore dell'operatore economico che avendo raggiunto complessivamente il punteggio più alto, ottenuto dalla sommatoria di tutti i punti attribuibili, si sarà classificato primo in graduatoria. In caso di parità in graduatoria si procederà a sorteggio tra le offerte risultate prime. Nell'ipotesi di esclusione dalla gara di un concorrente, il plico e le buste contenenti l'offerta verranno custoditi dall'Amministrazione nello stato in cui si trovano al momento dell'esclusione. Si precisa che l'aggiudicazione sarà effettuata anche nel caso di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente dall'Amministrazione.

Tutte le attività di gara descritte nel presente articolo potranno, a discrezione della Commissione, essere svolte anche nella stessa giornata, senza soluzione di continuità.

15. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

A tal fine ad ogni partecipante verrà attribuito un punteggio massimo di 100 punti, secondo i criteri di seguito specificati e di cui al punto 10 (CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE):

Offerta migliorativa tecnica	MAX punti 40
Offerta migliorativa sul canone	MAX punti 30

16. GARANZIE

Per la presentazione dell'offerta non si richiede alcuna cauzione provvisoria.

La stipula del contratto è subordinata alla presentazione da parte dell'aggiudicatario di una

garanzia definitiva, nella misura pari al 10% dell'importo complessivo del canone contrattuale, costituita sotto forma di cauzione o polizza fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Essa deve essere costituita a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse. Inoltre, la garanzia deve prevedere il diritto dell'Ente locatore di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore, per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti nei luoghi dove viene prestato il servizio.

La garanzia definitiva deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente Locatore. Essa sarà svincolata alla scadenza del contratto, dopo che sia stato saldato ogni debito verso l'Ente locatore e riconsegnato l'immobile senza riserve, a garanzia del pagamento e di eventuali danni presenti nell'immobile e nelle pertinenze.

17. MODALITÀ DI VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La verifica del possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativo ed economico-finanziario avviene tramite accesso alle banche dati delle amministrazioni che detengono le informazioni e tramite documentazione che sarà richiesta all'aggiudicatario o a terzi.

18. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Dopo l'aggiudicazione e prima della stipula del contratto la ditta aggiudicataria sarà invitata a presentare, entro il termine stabilito dalla stazione appaltante, pena la decadenza dell'aggiudicazione, tutta la documentazione necessaria per la stipula del contratto medesimo.

In particolare dovrà:

- a pena di decadenza, costituire la garanzia definitiva di cui al punto 16). La cauzione dovrà essere costituita mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di Altofonte – Servizio di Tesoreria, con le specifiche che saranno comunicate in seguito; la fideiussione dovrà essere costituita con le modalità descritte al superiore punto 16);
- presentare la documentazione relativa al possesso dei requisiti inseriti nelle dichiarazioni sostitutive fatte in sede di gara;
- stipulare una polizza assicurativa come precisato nello schema di contratto allegato C

19. ALTRE PRESCRIZIONI

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.

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 l'onere di utilizzare, per tutta la durata del contratto, l'intero complesso edilizio (compreso il terreno di pertinenza) per svolgere le suddette attività

affidenti ad una casa di riposo per anziani autonomi e semiautonomi. I lavori eseguiti e gli allestimenti acquistati, alla scadenza del contratto, restano definitivamente acquisiti al patrimonio comunale, senza alcun diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente.

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.

È fatto obbligo al conduttore di acquisire, a sua cura e spese, tutte le necessarie autorizzazioni previste per legge per lo svolgimento dell'attività di cui sopra, nonché di eseguire eventuali lavori di adeguamento necessari all'ottenimento delle stesse autorizzazioni, senza possibilità alcuna di richiedere oneri e riverse al Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di verificare, in qualsiasi momento, il rispetto da parte del locatario delle prescrizioni contenute nel presente avviso e nel contratto.

Alla scadenza del contratto di locazione gli immobili devono essere restituiti all'Amministrazione alle stesse condizioni di avvio della locazione salvo il naturale deperimento.

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate prima della stipula del relativo contratto.

L'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati al locatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto.

Dalla data di stipula si trasferiranno al locatario le imposte, le tasse e gli oneri che per legge sono a carico dello stesso.

Trovano applicazione le norme di cui alla Legge 27/07/1978, n. 392.

Il contratto di locazione verrà stipulato in forma pubblica amministrativa.

20. ALTRE INFORMAZIONI:

a) Le controversie che eventualmente insorgessero fra l'Amministrazione Comunale ed il conduttore, derivanti dall'esecuzione del contratto, dovranno essere risolte mediante ricorso al Giudice Ordinario.

b) La partecipazione alla gara costituisce ad ogni effetto, accettazione piena e incondizionata da parte dell'offerente delle norme di cui al presente avviso e agli allegati;

c) Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti, la domanda e l'offerta, nonché ogni altra richiesta dovranno essere redatte in lingua italiana o corredate di traduzione giurata. Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'articolo 76 del decreto legislativo 28/12/2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia;

d) Per ulteriori informazioni e per la richiesta del sopralluogo presso gli immobili in locazione è possibile rivolgersi al Responsabile del Procedimento.

21. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipulazione del contratto, è richiesto ai concorrenti di fornire dati e informazioni anche sotto forma documentale e che rientrino nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 196/03 e s.m.i. (Codice in materia di protezione dei dati personali).

Con la sottoscrizione della domanda di partecipazione e della relativa dichiarazione unica, il concorrente dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e autorizza implicitamente il trattamento dei dati, nella consapevolezza che in difetto, non si potrà dare seguito all'istanza di partecipazione alla gara.

Tutti i documenti sono oggetto di diritto di accesso ai sensi e con le modalità previste dall'art. 35 del D.Lgs. n. 36/2023, senza preventiva informativa ai controinteressati.

Riguardo l'informativa si fa espresso rinvio a quanto riportato in calce al presente avviso.

Informativa sul trattamento dei dati personali forniti con la richiesta (Ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679)

1. 1. Ambito di applicazione

Il GDPR non si applica alle persone giuridiche.

La presente informativa si riferisce pertanto esclusivamente ai dati personali delle persone fisiche inserite nell'organizzazione delle persone giuridiche che intendano presentare la superiore istanza (di seguito "Interessati").

2. Titolare del trattamento e Responsabile per la protezione dei dati (RPD)

Il Titolare del trattamento dei dati (di seguito "Titolare") è il Comune di Altofonte, nella persona del Sindaco pro tempore, con sede in Altofonte (PA), Piazza Falcone e Borsellino, 18 CAP 90030.

Ai sensi degli artt. 37 e seguenti del GDPR, il Titolare ha nominato il Responsabile per la protezione dei dati (RPD), contattabile all'indirizzo e-mail a.volpe@powersint.it.

3. Soggetti autorizzati al trattamento e Responsabili del Trattamento

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato per conto e su delega del Titolare:

a. da soggetti in servizio presso l'Ente specificamente individuati come "Autorizzati al trattamento", che ricevono istruzioni relative alle attività di trattamento da parte del Titolare;

b. dai Responsabili delle Strutture dell'Ente specificamente individuati come "Responsabili interni del trattamento" ai sensi del "Regolamento in materia di protezione dei dati personali in attuazione del Regolamento UE 2016/679" dell'Ente;

c. da soggetti esterni all'organizzazione del Titolare e da questo designati come "Responsabili del trattamento" ai sensi dell'art. 28 GDPR.

4. Tipologia dei dati trattati

I dati personali acquisiti e trattati dal Titolare nell'ambito della presente procedura sono:

a. i dati personali contenuti nell'istanza trasmessa dall'utente interessato, ivi compresi eventuali allegati;

b. non si prevede di trattare dati particolari "ex sensibili" quali 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.

I dati personali trattati saranno conservati su mezzi elettronici e in forma cartacea il cui accesso è consentito soltanto a personale autorizzato.

5. Finalità del Trattamento

Il trattamento è finalizzato esclusivamente al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente connesse agli obblighi di pubblicazione previsti dalle normative vigenti e dal regolamento sull'accesso civico dell'Ente, alla gestione della gara e dell'eventuale rapporto contrattuale.

6. Base giuridica del Trattamento

Il trattamento dei dati personali è lecito sulla base delle seguenti condizioni:

a. la necessità di dare seguito all'istanza degli interessati (art. 6, par. 1, lett. b), GDPR);

b. la necessità di adempiere agli obblighi giuridici a cui è soggetto il Titolare (art. 6, par. 1, lett. c), GDPR);

c. la necessità di eseguire compiti di interesse pubblico o connessi all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare, con particolare riferimento alla gestione del procedimento attivato con la presentazione dell'istanza di partecipazione alla gara (art. 6, par. 1, lett. e) GDPR).

La base giuridica del trattamento è costituita dalla legge regionale siciliana n. 7/2019 "Disposizioni per i procedimenti amministrativi e la funzionalità dell'azione amministrativa", dalla legge 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", dal codice civile, dalla legge 392/1978, nonché dalle successive loro modifiche e integrazioni.

7. Modalità del Trattamento

I dati personali saranno trattati nel rispetto dei principi di pertinenza, liceità, correttezza, trasparenza e non eccedenza rispetto alle finalità sopra enunciate.

Per quanto attiene alle concrete modalità di trattamento, il Titolare adotta adeguate misure tecnico/organizzative ai sensi dell'art. 32 del GDPR, anche con l'ausilio di strumenti informatici e telematici atti a memorizzare e gestire i dati stessi, al fine di garantire la tutela dei dati personali trattati e la riservatezza dell'interessato.

I dati personali potranno infine essere oggetto di trattamento in forma anonima per lo svolgimento di attività statistiche finalizzate al perseguimento delle finalità istituzionali del Titolare.

8. Comunicazione e diffusione

Il Titolare, nell'ambito del perseguimento delle finalità sopra indicate, potrà comunicare i dati personali degli Interessati:

a. ad alcuni soggetti esterni, individuati come Responsabili del trattamento ex art. 28 del GDPR;

b. a enti pubblici e/o privati e Autorità pubbliche che per legge o regolamento ne abbiano titolo;

in particolare tali dati a titolo esemplificativo e non esaustivo potranno essere comunicati all'Agenzia delle Entrate, alla regione Sicilia, al Distretto Socio Sanitario 42, al Comune di Palermo, quale capofila del Distretto.

E' fatta salva, in ogni caso, la comunicazione o diffusione di dati richiesti, in conformità alla vigente normativa, dall'Autorità di Pubblica Sicurezza, dall'Autorità Giudiziaria o da altri soggetti pubblici per finalità di difesa, sicurezza dello Stato ed accertamento dei reati, nonché la comunicazione all'Autorità Giudiziaria in ottemperanza ad obblighi di legge, laddove si ravvisino ipotesi di reato.

Al di fuori delle predette ipotesi i dati personali degli Interessati non verranno in nessun modo e per alcun motivo comunicati o diffusi a terzi

9. Trasferimento dati a paese terzo

Nell'ambito delle operazioni di trattamento il Titolare non si avvale di servizi che implicino il trasferimento dei dati personali in un paese terzo extra-europeo

10. Periodo di conservazione dei dati degli interessati

I dati sono conservati dal Comune di Altofonte nell'archivio corrente per il tempo strettamente necessario al perseguimento delle finalità sopra descritte, dopo di che potranno transitare nell'archivio di deposito per un tempo complessivo non superiore a 10 anni, decorso il quale i documenti contenenti i dati che non abbiano interesse storico archivistico, saranno eliminati.

Resta salva l'eventualità che sia necessaria una conservazione per un periodo più lungo, non predeterminabile a priori, in conseguenza di azioni giudiziarie che rendano necessario il trattamento per oltre 10anni

11. Diritti degli interessati

L'Interessato ha piena facoltà di esercitare in qualsiasi momento i diritti previsti dalla normativa vigente, tra cui:

- a) il diritto di accesso ai suoi dati personali ex art. 15 GDPR;
- b) il diritto di rettifica dei suoi dati personali ex art. 16 GDPR;
- c) il diritto di cancellazione dei suoi dati personali ex art. 17 GDPR;
- d) il diritto di limitazione del trattamento ex art. 18 GDPR;
- e) il diritto di opposizione ex art. 21 GDPR.

Tali diritti potranno essere esercitati attraverso l'invio di specifica istanza, recante, quale oggetto, la dicitura "diritti privacy", all'indirizzo PEC dell'Ente: protocollo@pec.comune.altofonte.pa.it.

12. Reclamo

Gli Interessati hanno il diritto di proporre reclamo al Garante (art. 77 GDPR) o di adire l'Autorità Giudiziaria (art. 79 GDPR)

13. Profilazione

Il Titolare non si avvale di strumenti di profilazione dei dati personali conferiti dall'Interessato

Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Giovanni Maria La Terra)