



COMUNE DI PRIOLO GARGALLO

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI SIRACUSA

C.A.P.: 96010

C.F.: 00282190891

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

finalizzato all'acquisizione delle manifestazione di interesse per locazione della struttura denominata "ex Casa Albergo per anziani" sito in Priolo Gargallo

Premessa, finalità

Il Comune di Priolo Gargallo intende avviare un processo di riqualificazione funzionale dell'immobile denominato "ex Casa albergo per anziani", collocato nella parte Ovest della città di Priolo Gargallo, lungo la strada di collegamento tra la via A. De Gasperi e la Via Marina, in zona "Ex Feudo Priolo", al fine di perseguire obiettivi di interesse collettivo e supportare le famiglie e gli individui che si trovano in stato di non autosufficienza e di fragilità. Dunque a livello urbanistico, l'area succitata è stata classificata come zona Fic (Area per attrezzature di interesse comune), le cui destinazioni includono, tra le altre, attrezzature sociali, sanitarie, assistenziali, associative, ricreative ecc...

Pertanto, con il presente Avviso pubblico, l'Ente comunale intende verificare la presenza di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad un'eventuale e successiva procedura di locazione della struttura in parola, la cui destinazione d'uso funzionale, proposta dall'operatore economico, dovrà essere pertinente e affine con quella preesistente e secondo i dettami del Regolamento comunale di gestione del patrimonio immobiliare (D.G. n. 182 del 06/10/2020), nonché alle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale del Comune di Priolo Gargallo.

Il presente Avviso pubblico, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, si pone come strumento per avviare un'apposita procedura di consultazione di mercato al fine di raccogliere proposte di soluzioni tecniche e gestionali da parte di operatori interessati. Dunque, il presente Avviso non costituisce un invito ad offrire, né una gara per l'affidamento, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del codice civile, né è prevista la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di singoli punteggi, ma è finalizzato esclusivamente ad acquisire delle informazioni utili alla pianificazione e alla preparazione di una eventuale procedura competitiva avente ad oggetto la locazione dell'immobile in parola. La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di gestione ricevute, serviranno ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione. Il presente Avviso di manifestazione di interesse non vincola l'Amministrazione Concedente in alcun modo, la quale si riserva di dar corso, a proprio insindacabile giudizio, all'avvio della predetta procedura mediante invito degli istanti.

In relazione alla struttura da locare, si precisa quanto segue:

Committente

Comune di Priolo Gargallo, con sede legale in via Nicola Fabrizi snc, in Priolo Gargallo - 96010 (SR);

Ufficio di riferimento: Settore X – Area Tecnica – Nuove Opere, recapito telefonico 0931/779392;

Email: nuoveopere@comune.priologargallo.sr.it;

Pec: ufficio.protocollo@pec.comune.priologargallo.sr.it;

Profilo del committente: www.comune.priologargallo.sr.it.

Immobile oggetto di locazione

Il Comune di Priolo Gargallo intende concedere in locazione l'immobile denominato "ex Casa albergo per anziani", collocato nella parte Ovest della città di Priolo Gargallo, lungo la strada di collegamento tra la via A. De Gasperi e la Via Marina, in zona "Ex Feudo Priolo". La struttura è stata realizzata dall'Amministrazione comunale con progetto approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 677 del 25.06.1985 ed è in corso di definizione giusta procedura per l'acquisizione definitiva dell'area di sedime.

Dati catastali

Il fabbricato è censito al NCEU al F. 2 - P.Illa 751 (Categoria B/1, Classe U, Superficie 1.874 Mq, Rendita euro 3.230,14) e l'area di pertinenza ricade in parte su terreno censito al NCT al F. 2 - P.Illa 751 (Ente Urbano – Superficie 4.828 mq) ed in parte su terreno censito al NCT al F. 2 - P.Illa 753 (Seminativo Irriguo di classe 2, Superficie 2.585 mq, Reddito dominicale euro 51,40 – Reddito agrario euro 18,02).

Descrizione dell'immobile

L'accesso alla struttura avviene dalla predetta arteria di collegamento comunale di recente realizzazione dalla quale ci si immette nell'area di pertinenza del fabbricato, il quale è delimitato mediante recinzione realizzata con muro a secco, con accesso mediante cancello pedonale a doppia anta battente.

Il fabbricato, destinato all'atto di costruzione a Casa Albergo per Anziani, è stato realizzato dall'Amministrazione comunale con progetto approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 677 del 25/06/1985 e finanziato con i fondi della L.R. n. 87/1981.

Sviluppato su tre piani fuori terra, ha una forma regolare, pressoché rettangolare e simmetrica, con ingombro massimo pari a 37m x 19,20m.

Informazioni di dettaglio in merito agli elementi tecnici, planimetrici e storici del fabbricato oggetto della concessione d'uso sono contenute nella Relazione Tecnica allegata al presente atto, a cui si rimanda.

Rilevato lo stato di degrado dell'immobile, pertanto, l'Amministrazione comunale intende acquisire eventuali manifestazioni d'interesse al fine di verificare la presenza, o meno, di soggetti potenzialmente interessati alla riqualificazione funzionale dello stesso.

Requisiti di partecipazione

Il presente Avviso è rivolto ad operatori economici di cui all'articolo 1, lettera l), dell'allegato I.1 del d.lgs. 36/2023, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi, ai sensi dell'art. 65 del d.lgs. 36/2023.

Gli operatori economici, anche stabiliti in altri Stati membri, possono partecipare al presente Avviso in forma singola e associata, secondo le disposizioni dell'art. 65 del suddetto decreto legislativo, purché in possesso dei requisiti prescritti dai successivi articoli.

Ai soggetti costituiti in forma associata, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del d.lgs. 36/2023.

I suddetti soggetti devono possedere i seguenti requisiti:

- non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione automatica, di cui all'art. 94 del d.lgs. 36/2023;
- non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione non automatica, di cui all'art. 95 del d.lgs. 36/2023;
- aver gestito strutture socio-sanitarie in modo continuo per almeno cinque anni;
- aver realizzato, negli ultimi cinque esercizi antecedenti la data del presente Avviso, un fatturato globale d'impresa per un valore complessivo di almeno € 805.496,1 (ottocinquemilaquattrocentonovantasei/10);
- non avere alcuna controversia e/o pendenza economica nei confronti dell'Amministrazione comunale, alla data di scadenza del presente bando;
- essere in regola con il pagamento delle imposte e dei contributi previdenziali.

Informazioni su condizioni contrattuali

Al fine di consentire agli eventuali interessati di avere cognizione, fin dal momento della manifestazione d'interesse, del possibile contenuto di un successivo atto propedeutico all'istituto della locazione della struttura di cui trattasi, si forniscono alcune minime indicazioni che potranno essere integrate.

- **Durata della locazione:** La durata della locazione in oggetto è fissata in 30 anni (mesi 360 trecentosessanta), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto con contestuale verbale di consegna dell'immobile. Sono previsti, altresì, ulteriori 6 (sei) mesi di c.d. proroga tecnica al fine del completamento del nuovo iter procedimentale di locazione della struttura.
- **Condizione dell'immobile:** L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
- **Stima costi dei lavori di ristrutturazione:** Il costo dei lavori di ristrutturazione quantificato al fine di determinare il valore dell'immobile rispetto ad un stato di manutenzione medio è stato stimato in complessivi € 1.058.037,29 (unmilioneecinquantottomilatrentasette/29), secondo le seguenti macro voci di spesa:

LAVORI EDILI
Ripristino di intonaco su pareti esterne
Risanamento di strutture intelaiate in c.a.
Impermeabilizzazione terrazzo di copertura
Tinteggiatura pareti esterne ed interne
FINITURE
Fornitura e posa di serramenti esterni
Fornitura e posa di porte a norma REI
Fornitura e posa di apparecchi igienico-sanitari
IMPIANTI
Collegamento immobile alla rete di distribuzione gas (realizzazione punto di fornitura)
Revisione di impianto idrico-sanitario
Impianto meccanico per trasporto verticale (ascensore)
Impianto elettrico
Fornitura e posa di gruppo elettrogeno trifase
Impianto tv
Impianto di allarme e videosorveglianza
Impianto climatizzazione (comprensivo di climatizzatori del tipo a pompa di calore)
Impianto antincendio
Fornitura e posa di caldaia per produzione di acs

- **Oneri del Comune di Priolo Gargallo:** Il Comune di Priolo Gargallo non eseguirà sull'immobile in oggetto alcuna opera di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente in loco.
- **Oneri del Locatario:** Gli interventi necessari alla loro funzionalizzazione sono posti unicamente a carico del Locatario, senza alcun diritto al rimborso, così come l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla osta ecc..., si rendesse necessario per rendere l'immobile idoneo all'utilizzo. Ulteriori obblighi posti in capo al Locatario sono regolati dal Regolamento comunale di gestione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 182 del 06.10.2020.

- **Destinazione d'uso e divieti:** È vietata la cessione del contratto. È fatto, altresì, divieto destinare l'immobile ad uso diverso da quello stabilito dal contratto di locazione. La violazione dei divieti posti in capo al Locatario implica la facoltà dell'Amministrazione comunale di dichiarare la decadenza della locazione, con efficacia immediata. Resta impregiudicato il diritto del Comune di Priolo Gargallo al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della suddetta decadenza.
- **Assicurazione:** Il Locatario si obbliga a stipulare, e a mantenere in vigore per tutta la durata della locazione e fino a riconsegna dell'immobile, un'adeguata copertura assicurativa contro i rischi di responsabilità civile verso terzi (RCA) per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Priolo Gargallo) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla locazione siglata con il Comune di Priolo Gargallo, comprese tutte le operazioni di attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale garanzia è propedeutica alla stipulazione del contratto di locazione.

Canone di locazione e opzione di acquisto

Sulla base della perizia estimativa svolta dal Settore X - Area Tecnica - Nuove Opere e depositata agli atti per la determinazione del più probabile valore di mercato, il canone annuo dovuto per la locazione dell'unità immobiliare in oggetto ammonta indicativamente, salvo aggiornamenti, ad € 26.849,87.

Il canone di locazione, pertanto, è pari indicativamente all'importo base di € 2.465,12, e dovrà essere versato con cadenza mensile.

È facoltà dell'Amministrazione prevedere la c.d. "opzione di acquisto", per cui il Conduttore avrà la facoltà di acquistare l'immobile in parola entro lo scadere del termine di locazione, di cui al precedente punto, "durata di locazione" e quantificato sulla base del prezzo dell'immobile attualizzato al momento dell'acquisto.

Contenuti della proposta

La manifestazione di interesse deve essere corredata da una proposta sintetica finalizzata alla valorizzazione e all'utilizzo dell'immobile. La proposta di valorizzazione deve riguardare sia gli aspetti di manutenzione straordinaria, sia quelli di natura funzionale/gestionale (uso e gestione). Le forme e le modalità di presentazione delle ipotesi gestionali e di riqualificazione sono a libera scelta dei soggetti partecipanti; pertanto, la proposta potrà essere rappresentata anche attraverso note e relazioni illustrative, schede, e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione delle ipotesi di utilizzo. La proposta di gestione dell'immobile deve essere di max 5 pagine, formato A4, carattere Times new roman - 12, interlinea 1,5 oltre alla eventuale documentazione tecnica e deve prefissarsi l'obiettivo di consentire all'Amministrazione Comunale di verificare la sussistenza nell'idea di utilizzo e tipologia di attività da svolgervi, al fine di consentire una più completa valutazione, a supporto delle famiglie e degli individui che si trovano in stato di non autosufficienza e di fragilità.

N.B.: Le proposte non devono includere alcuna valutazione economica.

Sopralluogo

Il sopralluogo presso la struttura da concedere in locazione è facoltativa e da concordare, almeno 3 giorni prima, con il Settore X - Area Tecnica - Nuove Opere, mandando una mail al seguente indirizzo: nuoveopere@comune.priologargallo.sr.it.

A seguito del sopralluogo stesso verrà predisposto apposito verbale di presa visione dei luoghi e dello stato di fatto degli stessi.

Modalità e termine di presentazione delle candidature

Gli operatori economici, che intendono partecipare, devono manifestare interesse **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 13 marzo 2025**, inteso come termine ultimo e perentorio stabilito per la ricezione delle stesse, a

pena di esclusione dalla procedura in questione, inviando indirizzo pec ufficio.protocollo@pec.comune.priologargallo.sr.it l'apposito modulo (Modello A), compilato in ogni sua parte e firmato digitalmente, con acclusa copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore, nonché l'ipotesi gestionale e di riqualificazione di cui al precedente punto "Contenuti della proposta".

Le manifestazioni di interesse pervenute con altre modalità ed in data successiva non verranno prese in considerazione.

N.B.: Tutta la documentazione deve essere firmata digitalmente.

Fase successiva alla ricezione delle candidature

Si rappresenta che, l'Ente comunale si riserva la facoltà di procedere ad invitare all'eventuale procedura consequenziale i soggetti che hanno presentato la propria istanza la cui proposta è ritenuta adeguata e conforme agli indirizzi e gli intenti dell'Amministrazione. Si specifica che solo gli operatori economici invitati all'eventuale fase successiva potranno presentare la propria offerta iniziale, la quale potrebbe essere negoziata per migliorarne il contenuto.

Resta inteso che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione alla procedura de qua, e non costituisce offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le stesse non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare e revocare l'Avviso medesimo.

Ulteriori informazioni

Il presente Avviso è finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale.

Il Comune di Priolo Gargallo si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per sue valutazioni insindacabili, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Il possesso dei requisiti richiesti per la locazione de qua, dichiarati all'atto della manifestazione di interesse, ai sensi del d.P.R. 445/2000, verrà accertato dall'Ente comunale in occasione della procedura di locazione della struttura in oggetto.

Informativa dei dati personali, Codice di comportamento e Piano anticorruzione

Ai sensi del d.lgs. n. 196/2003, aggiornato con le modifiche apportate dalla l. 29 aprile 2024, n. 56, recante "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati personali raccolti saranno trattati, nel rispetto della dignità umana, dei diritti e delle libertà fondamentali della persona, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla Legge n. 241/1990 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente.

I dati giudiziari, eventualmente raccolti nel corso della procedura ai sensi del regolamento (UE) 2016/679 e del d.lgs. 196/2003.

Si riportano di seguito i link per la consultazione, presa visione ed accettazione del Codice di comportamento e del Piano anticorruzione dell'Ente comunale:

- **Codice di Comportamento** del Comune di Priolo Gargallo consultabile al seguente link: https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur1UR033.sto?DB_NAME=wt00032598&NodoSel=85;
- **Piano anticorruzione** del Comune di Priolo Gargallo consultabile al seguente link: https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur1UR033.sto?DB_NAME=wt00032598&NodoSel=68.

Informazioni e chiarimenti

Eventuali informazioni potranno essere richiesti per iscritto, esclusivamente mezzo P.E.C., entro e non oltre le ore 17:00 del giorno 9 marzo 2025 all'indirizzo e-mail nuoveopere@comune.priologargallo.sr.it. Non verrà data risposta a richieste pervenute oltre tale termine. Allegati:

- Istanza di manifestazione d'interesse (Allegato B);
- Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione per il fabbricato denominato "ex Casa albergo per anziani" (Allegato C).