



**COMUNE DI FONTE NUOVA**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**  
**Settore III - Ufficio Patrimonio**

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN LOCALE DA CEDERE IN LOCAZIONE AL COMUNE DI FONTE NUOVA PER IL TRASFERIMENTO TEMPORANEO DEL CENTRO ANZIANI SITO IN PIAZZA PADRE PIO**

In esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n° 49 dell'08/04/2024 ed alla determinazione dirigenziale n° 447 del 04/05/2024.

Attesa la necessità di reperire sul mercato un locale ove collocare temporaneamente il Centro Anziani sito attualmente in Piazza Padre Pio per il tempo necessario alla realizzazione degli interventi in corso di esecuzione denominati "Ristrutturazione Centro Anziani in località Tor Lupara con ulteriore adeguamento a Sala Consiliare." Finanziato dall'Unione europea – NextGenerationEU, aggiudicati con D.D. n. 847/2023;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n° 49 dell'08/04/2024 con la quale è stato deliberato, tra l'altro, di dare mandato al Dirigente del Settore III di predisporre tutti gli atti di propria competenza connessi e conseguenti, necessari per indire una manifestazione d'interesse per reperire un locale in locazione da destinare temporaneamente a Centro Anziani con i seguenti indirizzi generali:

1. il trasferimento del Centro Anziani dovrà avvenire nell'ambito territoriale della località di Tor Lupara, nel centro urbano;
2. i locali dovranno possedere una superficie complessiva utile minima pari a mq 200 ed essere dotati di servizi igienici sufficienti alla destinazione per cui è prevista la locazione;
3. il suddetto trasferimento soddisfi le esigenze degli associati del centro anziani.

Ritenuto dover procedere quindi ad individuare un immobile ad uso commerciale al fine di consentire le attività sociali del Centro Anziani Tor Lupara con contratto di affitto di 2 anni + 1;

**EMANA IL SEGUENTE AVVISO**

Per i proprietari di locali ad uso commerciale siti nel centro urbano della località Tor Lupara.

Il presente Avviso ha lo scopo di porre in essere un'indagine di mercato non vincolante per il Comune di Fonte Nuova il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita.

Il Comune non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Nel caso in cui nessuna offerta dovesse

risultare congrua, idonea, vantaggiosa, il Comune, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte.

Non potranno essere riconosciute dal Comune di Fonte Nuova provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

È garantita la facoltà per l'offerente di ritirare la proposta tramite comunicazione via pec o al protocollo generale. In assenza di comunicazione in tal senso l'offerta si riterrà valida ed efficace fino a conclusione della presente procedura.

Individuato l'immobile/gli immobili rispondente/i alle richieste, alla conclusione della presente indagine, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata all'indicazione delle condizioni definitive di contratto, e dall'individuazione della migliore proposta.

Nel corso della trattativa/trattative si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite. Le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate a richiesta del Comune entro 10 giorni, ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla sottoscrizione del contratto.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile/degli immobili a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

L'Amministrazione comunale si riserva di procedere a trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero di non procedere qualora non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta di cui al presente Avviso.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati o audizioni con i proponenti.

## **Art. 1 - Condizioni generali**

La presente manifestazione di interesse ha come finalità quella di individuare immobili, ubicati nel centro urbano località Tor Lupara nel Comune di Fonte Nuova (RM), da destinare – previa stipula di contratto di locazione passiva – temporaneamente a sede del Centro Anziani Tor Lupara.

L'immobile dovrà essere ubicato nel Centro Urbano della località Tor Lupara con possibilità di parcheggio per gli utenti.

L'immobile deve essere già edificato al momento della pubblicazione della presente manifestazione di interesse.

Non si prenderanno pertanto in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione della presente manifestazione di interesse, né edifici che necessitino di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che non possano essere conclusi entro il termine di mesi 2 dall'emissione del presente avviso, data entro la quale l'immobile dovrà essere quindi libero da persone e cose ed idoneo allo svolgimento di attività commerciale.

Il Comune, all'esito della espletanda procedura, si riserva la facoltà di non concludere un contratto, senza alcun obbligo di motivazione, senza che alcun diritto sorga in capo ai proponenti dell'immobile, neppure a titolo di rimborso.

Gli interessati al presente Avviso, con la semplice partecipazione accettano tutte le condizioni in esso citate.

## **Art. 2 – Soggetti che possono presentare istanza**

Possono partecipare alla presente manifestazione di interesse i proprietari di immobili, cittadini o Imprese/Società/Enti/Associazioni/Fondazioni proprietari di immobili rispondenti alle caratteristiche indicate nel presente avviso;

L'immobile potrà appartenere anche a più proprietari, purché prima di presentare domanda di partecipazione abbiano sottoscritto un accordo in tal senso, allegandone copia alla domanda stessa; Gli interessati dovranno presentare apposita dichiarazione sottoscritta, attestante:

1. che è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nell'avviso e che vengono integralmente accettate;

2. la qualifica di proprietari del bene o dei beni immobili o di delegati, con la quale viene manifestata la volontà di cessione in locazione dell'immobile all'Amministrazione Comunale; dovranno essere indicati i dati anagrafici dei proprietari, i dati catastali dell'immobile, la sua estensione, le sue caratteristiche, la sua destinazione, la sua planimetria, il numero di telefono e la PEC, e la reperibilità per effettuare sopralluoghi in sito;
3. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure pronunciata sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno allo Stato alla Comunità che incidono sulla moralità professionale;
4. di non essere stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui al D.Lgs.159/2011;
5. di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
6. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttive UE 2014/24 (ora trasfusi nel D.Lgs 36/2023 e ss.mm. ed ii.);
7. qualora il partecipante o i partecipanti siano un'impresa: autocertificazione, da cui risultino l'iscrizione della stessa alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, e da cui risulti altresì che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;
8. che non ci sono liti pendenti con il Comune di Fonte Nuova e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia.

### **Art. 3 - Caratteristiche tecniche**

Le caratteristiche minime per l'immobile ricercato, sono le seguenti:

1. ubicazione nel Centro Urbano della località Tor Lupara nel Comune di Fonte Nuova;
2. essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per gli utenti del centro anziani;
3. essere dotato di una sala polivalente della superficie di circa mq 100;
4. essere realizzato con materiali a superfici facilmente sanificabili;
5. possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari;
6. essere dotato di impianto di riscaldamento e impianto idrico ed igienico sanitario a norma;
7. essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica e dati;

L'immobile dovrà essere dotato di tutte le certificazioni di legge propedeutiche all'agibilità, ed in particolare:

1. Titolo di proprietà da cui risulti la piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di pubblicazione della presente manifestazione di interesse;
2. Certificazioni, relative agli impianti elettrico, di protezione dalle scariche atmosferiche e di messa a terra completa di allegati obbligatori;
3. Certificazioni, relative agli impianti termico, idrico sanitario, di scarico, antincendio, cablaggio strutturato, di trattamento aria ecc. complete di allegati obbligatori;
4. Attestazione di prestazione energetica (APE);
5. Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in tema di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art 24 nonché all'art. 82 del DPR 380/2001 e ss. mm. ed ii ove esistenti;
6. Consistenza ragguagliata e rilievo architettonico in formato elettronico (preferibile) e/o cartaceo;
7. Documentazione catastale (planimetrie e visure);

8. Titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, SCIA, concessione in sanatoria – riportante la destinazione commerciale), dal quale desumere la legittimità dell'immobile;
9. Autorizzazione comunale all'immissione in fogna degli scarichi reflui;
10. Certificato di agibilità o documento equivalente ove esistente;
11. Stato di manutenzione (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, ecc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o ordinaria.

Inoltre, i locali dovranno rispettare quanto disposto dall'Allegato IV D.Lgs 81/2008 in materia di farmacie di seguito riportato:

1. **AERAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO** (Allegato IV punto 1.9 D.Lgs 81/2008) Nei luoghi di lavoro chiusi, è necessario garantire una sufficiente quantità di aria salubre, attraverso aperture sufficienti per un rapido ricambio di aria, o anche attraverso impianti di aerazione. L'impianto di aerazione o l'impianto di condizionamento devono rispettare quanto previsto dalle norme UNI 10339/1995, UNI 10412-1/2006, e devono essere sottoposti ai necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. **VIE ED USCITE DI EMERGENZA** (Allegato IV punto 1.5. D.Lgs 81/2008) Il numero, la distribuzione e le dimensioni delle vie e delle uscite di emergenza devono essere adeguate alle dimensioni del luogo, alla sua ubicazione, alle attrezzature installate, nonché al numero massimo di persone che possono essere presenti. Devono avere altezza minima 2 metri e larghezza minima conformi alla normativa vigente, tenute sgombre ed apribili nel verso dell'esodo in modo da raggiungere il più rapidamente un luogo sicuro. Devono, inoltre, essere munite di apposita segnaletica ben visibile. Le vie e le uscite di emergenza che richiedono un'illuminazione devono essere dotate di un'illuminazione di sicurezza di intensità sufficiente, che entri in funzione in caso di guasto dell'impianto elettrico.
3. **PORTE E PORTONI** (Allegato IV punto 1.6. D.Lgs 81/2008) Le porte dei locali di lavoro devono, per numero, dimensioni, posizione e materiali di realizzazione consentire una rapida uscita delle persone ed essere agevolmente apribili dall'interno durante il lavoro. Quando in un locale le uscite di emergenza coincidono con le porte queste devono avere un'altezza ed una larghezza minima conforme alle normative vigenti (altezza min. mt. 2 larghezza minima mt 0,80), un'apertura verso l'esodo, evidenziata da apposita cartellonistica e, se necessario, dotata di illuminazione di emergenza.
4. **SCALE** (Allegato IV punto 1.7. D.Lgs 81/2008) Le scale fisse a gradini, devono essere in grado di resistere ai carichi massimi derivanti da affollamento per situazioni di emergenza. I gradini devono avere pedata ealzata dimensionate a regola d'arte e larghezza adeguata alle esigenze del transito, nonché devono essere antiscivolamento. Le scale devono essere provviste, sui lati aperti, di parapetto normale. Le rampe delimitate da 2 pareti devono essere provviste almeno di un corrimano.
5. **SERVIZI IGIENICO ASSISTENZIALI** (Allegato IV punto 1.13. D.Lgs 81/2008) In linea generale, devono essere previsti servizi igienici separati per uomini e donne, quando ciò sia impossibile a causa di vincoli urbanistici o architettonici, è sufficiente un servizio igienico unico per uomini e donne. I servizi igienici devono essere muniti di antibagno, di acqua calda, rubinetteria a gomito o a pedale, detergente per le mani, asciugatoi.
6. **ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE** I locali devono essere strutturati, se del caso, tenendo conto della presenza di eventuali portatori di handicap. Tale obbligo vige in particolare per le porte, le vie di circolazione, le scale, per le attività aperte al pubblico con l'aggiunta per le docce e i posti di lavoro occupati da portatori di handicap. Per gli ambienti di lavoro utilizzati prima di tale data debbono essere adottate comunque misure atte a garantire l'accessibilità e la mobilità alle persone diversamente abili ai sensi della L. 13/89 e del D.M. 236/1989.

Potranno essere presentate manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti alle caratteristiche sopra descritte e per i quali la proprietà potrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. In tal caso il soggetto interessato dovrà dimostrare negli allegati alla manifestazione, con opportuni documenti, che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso nei tempi fissati per la consegna dell'immobile e precisamente entro e non oltre il mese di giugno 2024.

In tale caso, a garanzia delle obbligazioni assunte il soggetto selezionato dovrà presentare, al momento della sottoscrizione del contratto, idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria pari ad una percentuale del 10% dell'importo del canone annuo concordato, con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art.1944 c.c., della rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 c.c., dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune. La mancata costituzione e presentazione della garanzia fideiussoria di cui sopra, equivale al ritiro dell'offerta, salvo l'addebito delle spese sostenute dal Comune.

Il Comune di Fonte Nuova potrà prendere eventualmente in considerazione anche manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti alle caratteristiche sopra descritte e per i quali la proprietà domandi l'esecuzione dei lavori al Comune stesso. In tal caso, sarà effettuata una stima preventiva sulla fattibilità tecnico-economica dell'intervento, ed in caso di valutazione positiva, si procederà ad un accordo economico tra le parti.

Il locatore si impegna a consegnare all'Amministrazione comunale un file in formato Autocad (DWG) delle planimetrie dell'immobile, con ipotesi distributiva delle sezioni e degli altri spazi interni/esterni.

#### **Art. 4 - Durata della locazione**

La durata della locazione decorrerà dalla data di sottoscrizione della relativa scrittura privata per almeno 2 anni + 1 - a seconda di quanto concordato in sede di trattativa con la proprietà - con possibilità di rinnovo previa autorizzazione mediante deliberazione di G.C., di rinegoziazione del contratto tenuto conto dei prezzi medi di mercato, di recesso da parte del Comune di Fonte Nuova in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità, di disdetta delle parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza del contratto.

In caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.

#### **Art. 5 – Canone di locazione**

Il canone proposto al Comune di Fonte Nuova, da indicare espressamente nell'istanza di partecipazione, al netto dell'IVA ove dovuta, non potrà risultare superiore ai valori medi di locazione validi per il Comune, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile, così come indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito Istituzionale dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) (ex Agenzia del Territorio).

Il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dal Comune di Fonte Nuova per l'assunzione in locazione del bene sarà sottoposto alla valutazione di congruità dell'Ufficio tecnico comunale. Il canone così stabilito sarà ridotto, ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e ss. mm. e ii., ed ai sensi dell'art. 1 comma 617 della LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160, nella misura del 15% ai fini della quantificazione del canone contrattuale che così determinato verrà corrisposto in rate trimestrali.

All'offerta del canone proposto potrà altresì aggiungersi un'ulteriore offerta economica al fine di facilitare lo spostamento dall'attuale sede del Centro Anziani.

#### **Art. 6 - Presentazione delle istanze**

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla presente indagine è l'Arch. Daniele Cardoli. Eventuali informazioni o richieste di chiarimenti potranno essere formulate per mail all'ufficio patrimonio al seguente indirizzo mail: [patrimonio@fonte-nuova.it](mailto:patrimonio@fonte-nuova.it) oppure ai seguenti numeri telefonici 06905522458-544.

Ai fini della partecipazione al presente Avviso, i soggetti interessati dovranno provvedere all'invio di un plico chiuso, adeguatamente sigillato mediante apposizione della firma sui lembi di chiusura e sovrapposizione di nastro adesivo trasparente o altra modalità equipollente. Ogni soggetto potrà presentare un solo plico, pena l'esclusione dalla gara.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà recare al proprio esterno l'indicazione del soggetto, nome cognome e indirizzo di residenza se persona fisica o ragione sociale e sede legale se persona giuridica, nonché riportare la dicitura **“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE A CENTRO ANZIANI”**.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà pervenire entro le ore 12:00 del giorno 12/06/2024 presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Fonte Nuova, Via Machiavelli n.1 (orario: lunedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.30 alle ore 17.30 e mercoledì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00). Faranno fede la data e l'ora di ricezione apposte sul plico. Il plico a sua volta dovrà contenere al proprio interno n. 2 buste chiuse e sigillate contenenti:

- BUSTA – A: Istanza di partecipazione redatta secondo il “modello Allegato 1” e relativi allegati;
- BUSTA – B: Proposta economica redatta secondo il modello Allegato 2 in conformità all'art. 5 del presente avviso, la cui congruità verrà valutata dall'Ufficio Tecnico dell'Ente”;

Il proponente dovrà indicare nella proposta economica il canone di locazione dell'immobile espresso in cifre e in lettere. A tal proposito si fa presente che l'offerta dell'immobile e del relativo canone di locazione non rappresenta alcun impegno per l'Amministrazione comunale stante che l'offerta sarà valutata sia in termini tecnici dall'Ufficio tecnico dell'Ente che valuterà i siti proposti in base ai criteri riportati nel presente Avviso, sia in termini economici sottoponendola a valutazione di congruità economica.

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti proponenti per il semplice fatto della partecipazione alla manifestazione di interesse. Mentre la presentazione della proposta è impegnativa per i proponenti, non vincola l'Amministrazione comunale fino al perfezionamento del contratto di locazione e i soggetti partecipanti non possono vantare alcuna pretesa o diritto di sorta nei confronti dell'Amministrazione.

I proponenti si dovranno impegnare a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per almeno dodici mesi a decorrere dalla scadenza dell'avviso; inoltre si dovranno impegnare a consegnare l'immobile o la porzione di immobile, vuoto e completamente utilizzabile entro il mese di giugno 2024.

#### **Art. 7 – Trattamento dati personali**

Gli interessati, con la presentazione delle manifestazioni di interesse, consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, per tutte le esigenze procedurali, ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016 e della vigente normativa nazionale in materia, ivi compresi la comunicazione ed il trasferimento dai dati, oltre ai soggetti a cui si è tenuti per obbligo di legge, anche autorità, società, enti, imprese o professionisti che collaborano al fine della predetta procedura con l'Amministrazione Comunale, e che sono coinvolte nella relativa attività.

#### **Art. 8 - Pubblicazione**

Il presente Avviso ed i relativi allegati saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Fonte Nuova, sull'Albo Pretorio e sezione Amministrazione Trasparente.



## AVVISO PUBBLICO

Il Dirigente del Settore III – Ufficio Patrimonio, Arch. Daniele Cardoli in attuazione della Deliberazione di Giunta comunale n. 49 dell'08/04/2024 "Atto di indirizzo volto ad individuare un nuovo immobile da prendere in locazione al comune di Fonte Nuova per il trasferimento temporaneo del centro anziani sito in piazza Padre Pio"

### RENDE NOTO

che è interesse dell'ente avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare nell'ambito territoriale del centro urbano di Tor Lupara, un locale da destinare a sede temporanea del Centro Anziani Tor Lupara.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di manifestazione di interesse che perverranno, non saranno vincolanti per il Comune di Fonte Nuova che resta libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna manifestazione di interesse, o di modificare e revocare l'Avviso stesso, nonché di recedere dalle trattative qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter.

Non sorge alcun diritto in capo all'offerente per la semplice presentazione della proposta di manifestazione di interesse.

### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile deve avere le seguenti caratteristiche:

#### **Ubicazione:**

L'immobile dovrà essere situato nel territorio del Comune di Fonte Nuova nell'ambito territoriale del centro urbano di Tor Lupara.

#### **Dimensione:**

- Superficie utile preferibilmente di circa mq 200 comprensiva di una sala della superficie di circa mq 100;
- Situato al piano terra, idoneo a garantire livelli di fruibilità anche per i diversamente abili;
- Dotato di servizi igienici separati per uomini e donne e diversamente abili;

#### **Requisiti tecnici:**

- L'immobile deve essere pronto all'uso al momento della presentazione della proposta di manifestazione di interesse o, in alternativa, entro il termine che verrà concordato con l'amministrazione per assicurare lo stato idoneo a garantire la funzione di locale destinato a Centro Anziani;

- Essere in piena ed esclusiva proprietà del proponente;
- Essere nella piena disponibilità giuridica immediata, libero da persone o cose, servitù attive o passive, locazioni in essere;
- Accessibilità e vicinanza a vie pubbliche di grande percorrenza e presenza di parcheggi pubblici e pertinenze;
- In buono stato di conservazione con riferimento agli infissi e pavimentazione, agli impianti elettrici e idraulici e seppure non pronto all'uso, garanzia di renderlo pronto all'uso entro e non oltre il termine concordato con l'Amministrazione;
- dotato di autonomia funzionale e allacciato ai servizi essenziali;
- destinazione ad uso compatibile con il Centro Anziani che dovrà ospitare e immobile conforme alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica e ambientale;
- Conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.);
- Conformità alle regole tecniche vigenti in materia di prevenzione incendi;
- Conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico e dotato di Attestato di Prestazione Energetica (D. M. 26/06/2015);
- Rispondenza alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- Conformità degli impianti tecnici alle normative vigenti.

L'immobile deve essere corredato della seguente documentazione:

1. certificato di agibilità comprensivo di planimetria catastale aggiornata;
2. Agibilità sismica, ove previsto;
3. certificato di conformità degli impianti elettrico, idrico, gas ecc.
4. Attestazione di prestazione energetica ai sensi delle norme vigenti;
5. certificato prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco, ove previsto, rilasciato ai sensi del D.P.R. 151/2011;

Tali requisiti saranno oggetto di specifica valutazione in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, alle reali superfici effettivamente utilizzabili, ad altri fattori che incidono sulla fruibilità dell'immobile offerto.

### **DURATA E PREZZO DI LOCAZIONE PROPOSTO**

Il contratto avrà durata di anni 2 rinnovabile per un ulteriore anno, con l'esplicita richiesta di rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza, tranne che per i casi tassativamente elencati nell'art. 29 della Legge 329 del 27 Luglio 1978. Il prezzo annuo di locazione proposto dovrà essere a pena di esclusione al ribasso rispetto a quello massimo definito dall'Osservatorio Immobiliare /Agenzia delle Entrate in rapporto alle caratteristiche dell'immobile.

Il prezzo dovrà essere offerto per il periodo di 2 anni, rinnovabili per uno conformemente alla normativa vigente ed inteso a corpo, in riferimento alla superficie commerciale dell'immobile. Tale prezzo si intende fisso e invariabile, salvo l'eventuale valutazione Istat, al netto delle spese di stipula e registrazione del contratto di locazione che saranno suddivise come per legge (50% proprietà e 50% conduttore).

La manutenzione straordinaria rimarrà ad esclusivo onere e spesa del proprietario, come le opere straordinarie necessarie ad adeguare i locali alla funzione in oggetto.

### **VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PERVENUTE**



Ai fini della valutazione dell'immobile proposto si terrà conto della proposta funzionale e tecnica nel limite massimo di 70 punti e della proposta economica nel limite di 30 punti.

In particolare la proposta tecnica funzionale verrà valutata con attenzione ai criteri che tengono conto della superficie effettivamente utilizzabile, la disposizione dei vani, la classificazione energetica dell'immobile, la sicurezza per gli ambienti di lavoro, le soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali, una proposta planimetrica dell'adattamento degli spazi alle funzioni previste e ogni altro elemento che rende più fruibili gli spazi.

Inoltre si terrà conto dei seguenti elementi:

- vie pubbliche di grande percorrenza;
- parcheggi pubblici e di pertinenza;
- quartieri popolosi;

**REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE: punteggio massimo 35** punti in base ai seguenti elementi:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO
Superficie effettivamente utilizzabile e disposizione di vani	10
Sicurezza per gli ambienti di lavoro e soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali	10
Proposta planimetrica dell'adattamento degli spazi alle funzioni previste e ogni altro elemento che rende più fruibili gli spazi.	15

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: punteggio massimo 35** punti in base ai seguenti elementi:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO
Vicinanza dell'immobile a vie pubbliche di grande percorrenza	20
Vicinanza dell'immobile a parcheggi pubblici e/o di pertinenza	10
Vicinanza dell'immobile a quartieri popolosi	5

### **SOGGETTI AMMISSIBILI, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E TERMINI DI SCADENZA DEL PRESENTE AVVISO**

Alla presentazione procedure possono partecipare persone fisiche e giuridiche proprietarie di immobili rispondenti ai requisiti indicati.

La manifestazione di interesse, corredata della documentazione indicata, dovrà pervenire entro 15 (quindici) giorni dalla pubblicazione del presente avviso, pena l'esclusione dalla procedura, mediante consegna all'Ufficio protocollo del plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura su cui sarà apposta la seguente dicitura "manifestazione di interesse per immobile da acquisire in locazione passiva e destinare a centro anziani ". Il plico dovrà pervenire mediante raccomandata A.R. O consegna a mano nei giorni e farà fede il timbro di ricezione del protocollo. Sul plico dovranno essere indicati i dati e i contatti del mittente.

In caso di offerte presentate da intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare, non verrà riconosciuta alcuna indennità di intermediazione e dovrà essere allegato alla manifestazione di interesse mandato specifico di rappresentanza.

Per eventuali chiarimenti l'offerente può rivolgersi all'ufficio Patrimonio:

Il presente Avviso sarà pubblicato all'Albo pretorio online e sulla home page del sito istituzionale del Comune di Fonte Nuova.

Il presente Avviso è finalizzato alla ricezione delle manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero dei concorrenti interessati alla presentazione di proposte finalizzate all'acquisizione in locazione passiva di immobile destinato temporaneamente a centro anziani e non è in alcun modo vincolante per l'Amministrazione.

I dati personali dei soggetti che concorreranno saranno oggetto di trattamento limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla selezione. Il titolare del trattamento è il Comune di Fonte Nuova.

La manifestazione di interesse è composta dalla seguente documentazione:

- A) Domanda di partecipazione, dichiarazione resa anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 e relativi allegati redatta in base all'Allegato 1 al presente Avviso;
- B) Offerta Economica in base all'Allegato 2 al presente Avviso.

Fonte Nuova, 23/05/2024

Il Dirigente del Settore III  
Ufficio patrimonio  
Arch. Daniele Cardoli