



COMUNE DI PROSEDI

Provincia di Latina

Via Principessa Augusta Gabrielli n. 74
Tel. Fax 0773-957016 / 0773-957212 - comune.prossedi@postecert.it

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "EX ASILO SAN CARLO" SITO IN VIA PRINCIPESSA AUGUSTA GABRIELLI. – PORZIONE 2 censita in catasto al Foglio 7 p.IIa 157 sub 5.

Il Comune di Prossedi, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento e non discriminazione intende accogliere le manifestazioni di interesse da parte di persone fisiche e giuridiche, interessate alla locazione dell'immobile comunale denominato "Ex Asilo San Carlo".

Il Complesso Immobiliare è ubicato nel Comune di Prossedi in Via Principessa Augusta Gabrielli – Piazza Umberto I e risulta costituito dalle seguenti porzioni:

- **Porzione 1:** composta dal fabbricato censito in Catasto al **Foglio n. 7, Particella n. 157, Sub. 4**, destinazione d'uso B1 (Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme) e servito da un cortile censito in catasto terreni al **Foglio 7 p.IIa 295** con accesso diretto su Via Principessa Augusta Gabrielli.
- **Porzione 2 (oggetto del presente avviso):** composta dal fabbricato censito in Catasto al **Foglio n. 7, Particelle n. 157, Sub. 5** destinazione d'uso B1 (Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme), accessibile da Piazza Umberto Primo.

Lo stesso ricade in zona omogenea B "Ristrutturazione Urbanistica e Completamento" del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 150 del 13/03/2007 e rientra nell'ambito di applicazione del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) Centro Storico approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 09/03/2017.

1. SCOPO DELL'AVVISO

Trattasi di indagine esplorativa pubblica atta a ricevere le manifestazioni di interesse, così da favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti interessati, non vincolando in alcun modo il Comune di Prossedi a procedere in merito al presente avviso.

In esecuzione agli indirizzi espressi da questa Amministrazione, come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 17 gennaio 2024, volti alla messa in esercizio del complesso immobiliare

denominato “Ex Asilo san Carlo” al fine di incrementare i servizi culturali e socio assistenziali di cui il territorio risulta sprovvisto, il presente avviso è finalizzato all’accoglimento delle manifestazioni finalizzate alla locazione della “**PORZIONE 2**” composta dal fabbricato Catasto Fabbricati al **Foglio n. 7, Particelle n. 157, Sub. 5** destinazione d’uso B1 (Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme).

2. DESCRIZIONE DELLA PORZIONE OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO

Oggetto del presente avviso è la “PORZIONE 2” del Complesso Immobiliare “Ex Asilo san Carlo”. La porzione è composta da un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra, un piano seminterrato e un sottotetto. Il complesso è accessibile da Piazza Umberto Primo e presenta accessi secondari dal giardino retrostante (di proprietà comunale) e dal locale deposito sito nel piano seminterrato. Come visibile nell’allegato B (Planimetria) del presente avviso, il complesso risulta articolato come segue:

- **Piano Seminterrato:** presenta una superficie lorda pari a mq 127, attualmente adibito a deposito. Risulta accessibile internamente dal complesso a mezzo di una scala e un ascensore, presenta un accesso secondario su Via Principessa Augusta Gabrielli.
- **Piano Terra:** presenta una superficie lorda pari a mq 371, 30, accessibile da Piazza Umberto I e servito da un cortile privato da cui si accede al giardino retrostante. Come visibile dalle planimetrie allegate, internamente ospita i seguenti locali: cappella, refettorio, cucina, sala di comunità, infermeria composta da 2 camere e 3 bagni con accesso secondario indipendente.
- **Piano Primo:** presenta una superficie lorda pari a mq 366,19, servito da un ampio vano scala interno e ascensore. Come visibile dalle planimetrie allegate, internamente ospita i seguenti locali: sala di comunità, n. 8 camere da letto e 6 servizi igienici.
- **Piano Secondo:** presenta una superficie lorda pari a mq 366,20 servito da un ampio vano scala interno e ascensore. Come visibile dalle planimetrie allegate, internamente ospita i seguenti locali: n. 9 camere da letto e 5 servizi igienici.
- **Piano Terzo/Sottotetto:** presenta una superficie lorda pari a mq 114,26 è composto da uno spazio unico adibito attualmente a locale tecnico servito da un servizio igienico.

La presente porzione è conforme all’ultimo Titolo Edilizio rintracciato: SCIA in Sanatoria ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380/2001 presentata presso il comune di Prossedi al prot. 1255 del 23/03/2022, per esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, modifiche interne e modifiche prospettiche. Si rende noto che lo stesso risulta privo di Agibilità.

3. DESTINATARI

Il locale potrà essere concesso in locazione a persone fisiche e giuridiche in possesso dei requisiti di ordine generale per poter contrarre con la Pubblica Amministrazione, di cui agli art. all'art. 94 – 95 – 96 – 97 e 98 del D. Lgs 36/2023 e s.m.i. operanti nei seguenti settori:

1. Settore socio assistenziale e medico;
2. Settore socio culturale ed educativo;
3. Settore turistico ricettivo;

Il partecipante, oltre alla documentazione prevista dal presente avviso, potrà presentare una relazione dettagliata dell'attività da svolgere, puntualizzando anche eventuali benefici sociali derivanti dall'inserimento dell'attività nel territorio comunale.

Il soggetto individuato, dovrà farsi carico dei costi relativi ad eventuali adeguamenti funzionali, impiantistici ecc. necessari alla messa in esercizio dell'immobile secondo l'attività da espletare. Il costo da sostenere dovrà essere debitamente documentato e concordato preliminarmente con la proprietà, che potrà riconoscere la compartecipazione allo stesso a mezzo di uno scomputo del canone di locazione, nella misura massima del 50% del canone totale per l'intera validità del primo contratto di locazione.

Il soggetto individuato dovrà farsi carico degli adempimenti necessari all'ottenimento delle autorizzazioni per la messa in esercizio dell'immobile secondo l'attività da espletare senza alcun onere a carico del Comune.

Il soggetto individuato dovrà farsi carico delle spese relative alla manutenzione ordinaria e arredamento degli spazi necessari allo svolgimento della propria attività senza alcun onere a carico del Comune.

4. CONDIZIONI E DURATA DELLA LOCAZIONE

Il locale sarà affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Eventuali adeguamenti funzionali, impiantistici ecc. necessari alla messa in esercizio dell'immobile secondo l'attività da espletare dovranno essere concordati con la proprietà che potrà compartecipare ai costi da sostenere a mezzo di uno scomputo del canone di locazione, nella misura massima del 50% del canone totale per l'intera validità del primo contratto di locazione.

L'installazione di arredi e attrezzature, il loro montaggio, la pulizia dei locali, nonché eventuali interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico esclusivo del Conduttore.

Tutti gli elementi installati ed eventuali lavori effettuati dovranno essere in regola con le norme urbanistiche, antinfortunistiche, di sicurezza e salute, nonché con le normative di settore sulla base dell'attività effettuata.

Il Comune non può essere chiamato a risponderne sotto alcun profilo, per cui, eventuali assicurazioni per danni o furti o quant'altro sono rimessi alla facoltà ed alla responsabilità del Conduttore, fermo restando che è esclusa ogni e qualsiasi responsabilità civile e di qualunque altro genere di questo Comune.

Il contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 e successive modificazioni, avrà la durata minima di **sei anni e massima di 10 anni** decorrenti dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per ulteriori 6-10 anni con provvedimento espresso.

Prima della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà fornire Polizza Fideiussoria a prima richiesta con primaria compagnia assicurativa o bancaria a garanzia del canone di locazione per un importo pari al canone di locazione complessivo relativo al primo anno.

Prima della stipula del contratto di locazione il soggetto individuato dovrà fornire idonea Polizza Assicurativa per Responsabilità Civile.

Alla scadenza contrattuale, qualora il conduttore comunicasse formalmente, la propria volontà di non procedere ad un rinnovo del contratto di locazione, il locale tornerà nella piena disponibilità del Comune di Prossedi, comprensivo di eventuali nuove opere e dei miglioramenti eventualmente realizzati dal Conduttore, senza onere alcuno per il Comune.

5. IMPORTO DEL CANONE

Il canone di locazione, come si evince dalla perizia di stima redatta dal competente ufficio tecnico, è stabilito nella misura minima di **€ 36.477,72** = (trentaseimilaquattrocentosettantasette/72) annui, € **3.039,81** mensili.

Il rialzo dello stesso sarà criterio di scelta del soggetto aggiudicatario della manifestazione di interesse.

Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Le Utenze saranno in capo al conduttore che provvederà alla loro corresponsione secondo i criteri stabiliti nel futuro contratto di affitto.

6. PRESA VISIONE DEI LUOGHI

Gli interessati alla locazione potranno prendere visione dell'immobile, previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico comunale contattando il numero 0773 957212 o a mezzo di pec all'indirizzo comune.prossedi@postecert.it.

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La manifestazione di interesse, formulata in termini di istanza partecipativa e redatta utilizzando il modello predisposto dal Settore proponente (Allegato A) firmato dall'interessato, e corredata dei relativi allegati, dovrà pervenire entro le **ore 12.00 del 20 gennaio 2025, termine perentorio a pena di esclusione**, esclusivamente:

- a mezzo pec: comune.prossedi@postecert.it

La documentazione dovrà indicare il seguente oggetto:

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "EX ASILO SAN CARLO" SITO IN VIA PRINCIPESSA AUGUSTA GABRIELLI – PORZIONE 2.

Farà fede la data e l'ora della ricevuta di avvenuta accettazione rilasciata dal gestore del sistema.

Non saranno ammesse le manifestazioni di interesse pervenute oltre il limite temporale sopra citato o trasmesse con altre modalità ovvero per le quali manchi o risulti incompleta o irregolare la documentazione richiesta.

8. CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI.

L'Amministrazione procederà tramite il presente avviso all'individuazione dei soggetti da invitare alla successiva richiesta di offerta economica per l'assegnazione in locazione dei locali.

L'Amministrazione procederà all'assegnazione del locale anche in caso di ricevimento di un'unica manifestazione di interesse ritenuta valida.

Nel caso di ricevimento di più manifestazioni l'assegnazione sarà aggiudicata dal soggetto che presenterà **l'offerta economica più vantaggiosa**, riferita alla percentuale di aumento del canone mensile minimo individuato nel presente avviso al punto 4.

A parità di offerta si terrà conto anche di altre eventuali caratteristiche in termini di beneficio sociale e miglioramento della qualità della vita derivante dall'inserimento del servizio nel comune di Prossedi.

9. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni complementari e/o di chiarimenti sugli atti del presente procedimento e ogni richiesta di notizia utile per la partecipazione al presente avviso, dovranno essere presentate in lingua italiana e trasmesse all'indirizzo e-mail comune.prossedi@postecert.it entro le **ore 12.00 del 17 gennaio 2025**. **Non verrà data risposta a richieste pervenute oltre tale termine**. Le risposte ai chiarimenti saranno comunicate attraverso il sito istituzionale dell'Ente <https://www.comune.prossedi.lt.it/> nella sezione dedicata ad "Amministrazione Trasparente".

10. ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

A conclusione dell'intera procedura, il soggetto che avrà accettato l'assegnazione, dovrà stipulare il contratto di locazione con il Comune di Prossedi nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di assegnazione. Le spese contrattuali e di registrazione del contratto saranno a carico del conduttore.

Il Comune si riserva ogni decisione in merito all'ammissione dei candidati nonché alla possibilità di modificare i termini, sospendere ed interrompere in ogni momento le procedure avviate relative al presente avviso esplorativo.

Nessun diritto può sorgere ad alcun titolo in capo ai soggetti che presenteranno domanda al presente avviso.

11. TRATTAMENTO DATI

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel regolamento U.E. 679/2016 e nel D. Lgs n. 196/2003 e s.m.i., per finalità unicamente connesse alla procedura in argomento.

A norma di quanto prescritto dal Regolamento U.E. n. 2016/679 (art. 13) e dal D.Lgs. n. 196/2003 (art. 13), titolare del trattamento dei dati è il COMUNE DI PROSEDI – Via Principessa Augusta Gabrielli n. 74 04010 (LT) – comune.prossedi@postecert.it – tel. 0773957212 – fax 0773956026.

12. PUBBLICITÀ E TRASPARENZA

Il presente Avviso ed i relativi allegati sono scaricabili dal sito istituzionale del Comune di Prossedi al link <https://www.comune.prossedi.lt.it/>, nella sezione “Amministrazione Trasparente”.

Responsabile unico del procedimento: Arch. Federica Petrilli. Per informazioni: Ufficio Tecnico – tel. 0773957212 – fax 0773956026 – comune.prossedi@postecert.it

IL Responsabile del Servizio tecnico 2
Arch. Federica PETRILLI



Allegati al presente Avviso:
Allegato A – Istanza di partecipazione.
Allegato B – Planimetria dell’immobile.

Allegato “A”

Spett.le
COMUNE DI PROSEDI,
Via principessa augusta Gabrielli n. 74,
04010 - Prossedi (LT)

OGGETTO: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE DENOMINATO “EX ASILO SAN CARLO” SITO NEL COMUNE DI PROSEDI – PORZIONE 2.

Istanza di partecipazione per l’invito alla trattativa

Il sottoscritto _____,
nato a _____ Prov. (___) il _____,
residente in _____ Prov. (_____),
via _____ n. _____, c.a.p. _____
e domiciliato/a in (se diverso dalla residenza) _____
Prov. (___), Via _____ n. _____, c.a.p. _____,
codice fiscale _____, recapito telefonico _____,
e-mail _____, Pec _____;

in qualità di : _____
dell’azienda/società/ ecc (specificare) _____
denominata _____
con sede legale in _____ prov (___) cap. _____
sede operativa in _____ prov (___) cap. _____
recapito telefonico _____ domicilio digitale _____
operante nel settore : _____

FA ISTANZA

Di partecipazione alla Manifestazione di interesse in oggetto, indetta con determinazione del Responsabile del Servizio n. 4 del 22/03/2024;

A tal fine consapevole delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, sotto la propria personale responsabilità:

DICHIARA

1. di aver preso visione dell’Avviso di manifestazione di interesse e dei relativi allegati e di accettare senza alcuna eccezione, senza condizioni e riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni in esso contenute;
2. di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale di cui agli art. 94 – 95 - 97 – 97 e 98 del D. Lgs 36/2023 e s.m.i.;
3. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell’art. 444 del codice di procedura penale, per reati che incidono sull’affidabilità morale e professionale;

4. che nei propri confronti non sono state emesse sentenze ancorché non definitive relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto pubbliche;
5. di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
6. Scegliere tra le due diverse opzioni:
 - di avere effettuato il sopralluogo e di aver preso esatta e completa visione dei luoghi, che sono accettati visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
 - di non avere effettuato il sopralluogo dei luoghi, come previsto dall'avviso pubblico e che il soggetto sottoscritto rinuncia, per sé e per i suoi aventi causa, ad ogni e qualsiasi pretesa futura, eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato degli stessi, (nulla escluso e/o eccettuato).

Data: _____

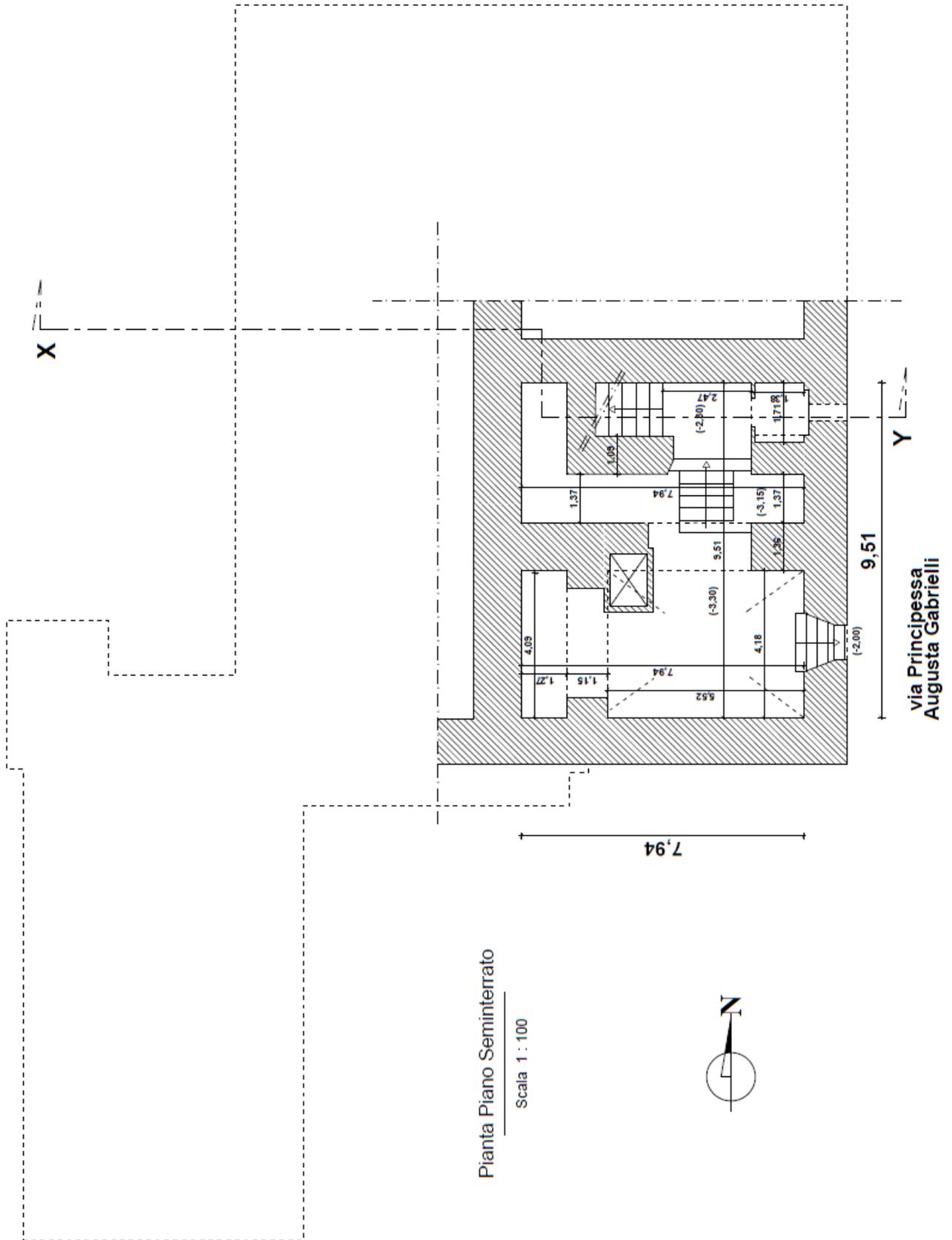
Firma

ALLEGATI OBBLIGATORI A PENA DI ESCLUSIONE

- 1. Copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.**
- 2. Visura camerale (se il partecipante è un soggetto giuridico);**
- 3. Certificato di regolarità contributiva (se il partecipante è un soggetto giuridico);**
- 4. Curriculum Vitae o Relazione di Presentazione della ditta società, associazione ecc.**
- 5. Breve descrizione dell'attività da svolgere all'interno dell'immobile oggetto di avviso.**
- 6. Autocertificazione Antimafia, resa in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio;**
- 7. Autocertificazione di assenza di condanne penali resa in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio;**
- 8. Autorizzazione al trattamento dei dati personali;**

ALLEGATO "B": PLANIMETRIE DEI LOCALI

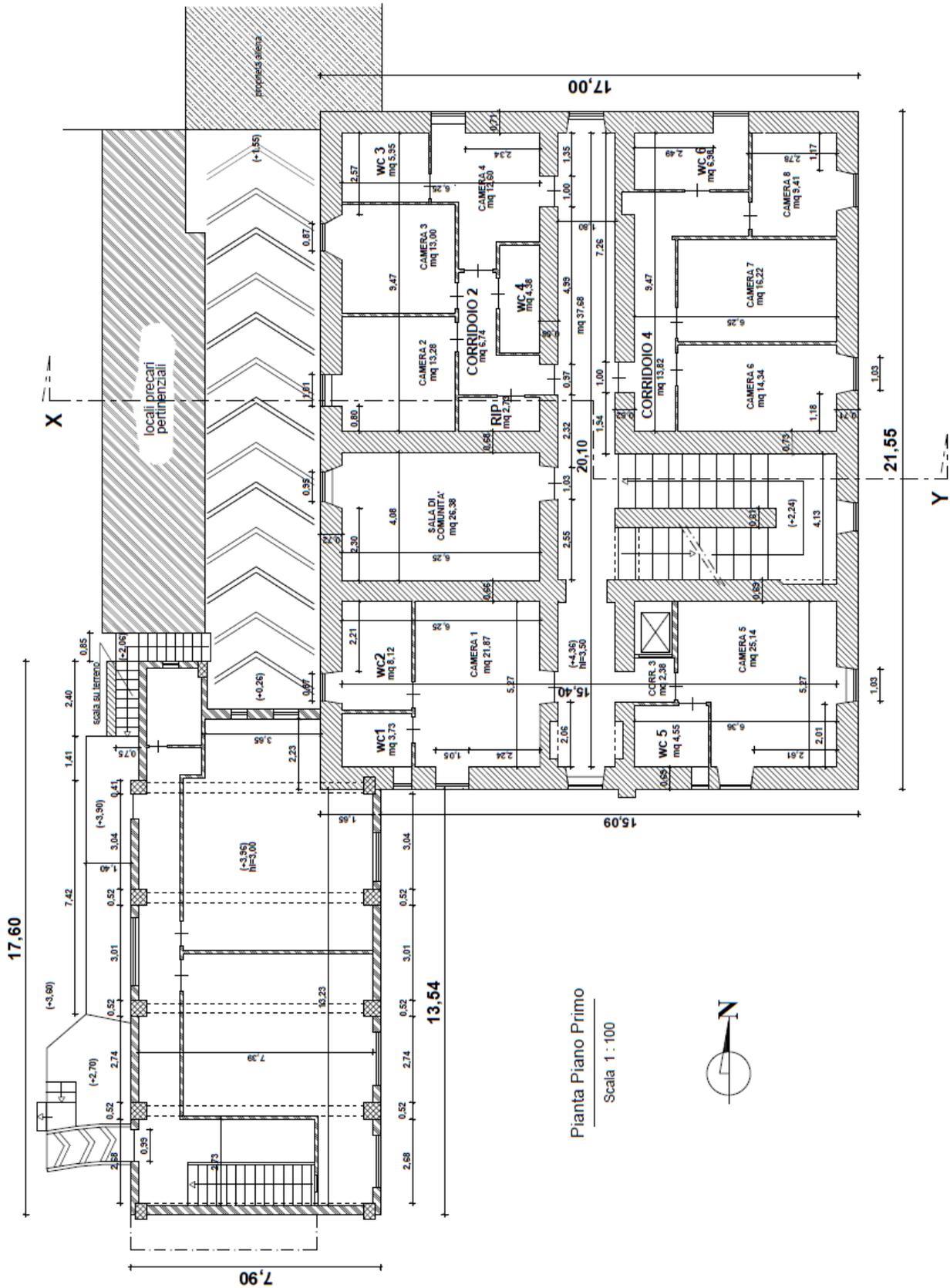
Piano seminterrato



Pianta Piano Seminterrato

Scala 1 : 100

Piano Primo



Pianta Piano Primo
Scala 1 : 100



