CITTÀ DI CIVITAVECCHIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Servizio 6 – Edilizia – Urbanistica - Patrimonio e Demanio comunale
Sezione Patrimonio e Demanio Comunale

Prot. n. del

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ASSEGNAZIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO AD UN ENTE DEL TERZO SETTORE DELL'EX CASA CANTONIERA SITA S.S. AURELIA KM. 75,165 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SOCIALE ABITATIVA RIVOLTA A PERSONE CON DISABILITÀ GRAVE

comune di civitavecchia
Comune di Civitavecchia
Protocollo N.0073770/2022 del 13/09/2022
U

1) Premessa

Il Comune di Civitavecchia, a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 05/08/2020 e successivo Decreto di Trasferimento dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lazio n. 9042/DR-ST-LZ1 del 17/08/2020, ha acquisito al patrimonio disponibile dell'Ente l'immobile sito in Civitavecchia, località La Scaglia, S.S. Aurelia Km. 75,165, costituito da ex casa cantoniera, fabbricati annessi (n. 4 magazzini e vecchio forno) e area di pertinenza di circa mq. 2.700 meglio distinto al NCEU al Foglio 11:

P.lla 15 sub. 501 – Bene comune non censibile
P.lla 15 sub. 502 - P.T. – P. 1 - categoria A/4 - consistenza 6,5 vani – superficie catastale mq. 127
P.lla 15 sub. 503 - P.T. – P. 1 - categoria A/4- consistenza 6,5 vani – superficie catastale mq. 128
P.lla 15 sub. 504 – P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 12 – superficie catastale mq. 17
P.lla 82 sub. 501 – P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 9 – superficie catastale mq. 13
P.lla 83 sub. 501 - Bene comune non censibile
P.lla 84 sub. 501 – P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 9 – superficie catastale mq. 13
P.lla 85 sub. 501 – P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 30 – superficie catastale mq. 37

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 27/01/2022 l'immobile comunale di cui trattasi è stato destinato alle finalità sociali della Legge del 2 giugno 2016 n. 112 "Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare" cosiddetta "Dopo di noi".

Con la medesima Deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 27/01/2022 è stato disposto l'attivazione di una procedura, ispirata alla trasparenza e parità di trattamento, tesa alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di Enti del Terzo Settore, come definiti dal Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 e iscritti da almeno sei mesi nell'Albo comunale delle Associazioni, per l'assegnazione dell'immobile comunale di cui trattasi in comodato d'uso gratuito trentennale, alle seguenti condizioni:

a) la concessione è finalizzata esclusivamente alla realizzazione di una struttura sociale abitativa rivolta a persone con disabilità grave di cui all'art. 1 comma 2 della Legge 2 giugno 2016, n. 112;

b) l'Ente del Terzo Settore in qualità di comodatario dovrà frasi carico di eseguire, a propria cura e spese, la progettazione e tutti i lavori necessari di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo dell'immobile, nonché per renderlo conforme alle norme vigenti e quindi idoneo ad essere adibito a struttura sociale;

c) la concessione in comodato d'uso gratuito dell'immobile non dovrà comportare oneri a carico dell'Amministrazione Comunale e prevedere che il comodatario assuma i relativi obblighi di custodia, gestione e manutenzione e tutte le corrispondenti spese, incluse quelle accessorie afferenti l'immobile, nonché le utenze ed i consumi da attivare e da corrispondere direttamente ai soggetti erogatori, nonché tutti gli oneri tributari, fiscali amministrativi previsti dalle disposizioni normative e regolamentari in materia alle quali si rinvia.

Il presente avviso è quindi finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse da parte di Enti del Terzo Settore interessati, in possesso dei requisiti necessari e disponibili ad essere successivamente invitati a presentare proposte per la realizzazione di una struttura sociale abitativa rivolta a persone con disabilità grave di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 2 giugno 2016, n. 112, previa realizzazione interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia dell'immobile comunale di cui trattasi.

Non verranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse che prevedano un utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle esplicitate nel presente Avviso.

Il presente avviso, pertanto, non costituisce né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né una promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c. e non è in alcun modo vincolante per l'Amministrazione.

L'Amministrazione, infatti, si riserva la facoltà di ritirare il presente Avviso, di prorogare il termine di scadenza, di non procedere alla successiva procedura di selezione e di riservarsi di assegnare direttamente l'immobile in caso di una sola manifestazione di interesse

2) Normativa di riferimento

Legge 2 giugno 2016, n. 112 "Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare";

Decreto interministeriale del 23 novembre 2016 "Requisiti per l'accesso alle misure di assistenza, cura e protezione a carico del Fondo per l'assistenza alle persone con disabilità grave prive di sostegno familiare, ripartizione alle Regioni delle risorse";

Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo Settore a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106";

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

3) Esecuzione lavori di adeguamento dell'immobile alle finalità della Legge 112/2016

In considerazione che l'immobile comunale oggetto di concessione in comodato d'uso gratuito necessità di interventi edilizi di recupero e di adeguamento alla destinazione stabilita con deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 27/01/2022, il soggetto aggiudicatario sarà tenuto ad eseguire, a propria cura e spese, tutti i lavori necessari di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, senza modifica della sagoma e delle volumetrie assentite, per renderlo conforme alle norme vigenti e quindi idoneo ad essere dallo stesso adibito a struttura sociale.

Ai sensi dell'art. 3, comma 7, lett. f) del Decreto interministeriale del 23 novembre 2016 i requisiti richiesti, fermo restando quelli che garantiscono l'accessibilità e la mobilità all'interno dell'immobile, sono quelli minimi previsti dalle norme per le case di civile abitazione.

Per la copertura delle spese necessarie all'esecuzione dei lavori edilizi e di adeguamento alle norme di sicurezza, per la dotazione delle relative attrezzature e per la successiva gestione, il soggetto aggiudicatario, in qualità di Ente del Terzo Settore, oltre ai finanziamenti specifici previsti dal Decreto Ministeriale 23 novembre 2016 e dai relativi provvedimenti adottati dalla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 71 comma 4 del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 potrà essere ammesso ad usufruire, nei limiti delle risorse finanziarie disponibili, al ricorrere dei presupposti e in condizioni

di parità con gli altri aspiranti, di tutte le facilitazioni o agevolazioni previste per i privati, in particolare per quanto attiene all'accesso al credito agevolato.

L'immobile comunale a seguito dei lavori edilizi necessari per renderlo funzionale come soluzione alloggiativa da destinare alle finalità della Legge 112/2016 dovrà avere le seguenti caratteristiche:

a) capacità di ospitalità non superiore a 5 persone;

b) avere spazi accessibili, organizzati come spazi domestici che possano essere vissuti dalle persone con disabilità grave domiciliate come la propria casa, prevedendo ove possibile l'utilizzo di oggetti e mobili di proprietà. Nel rispetto delle misure di sicurezza e prevenzione dai rischi, devono essere garantiti spazi in cui sia tutelata la riservatezza, in particolare le camere da letto, preferibilmente singole, ed adeguati spazi e dimensioni per la quotidianità e il tempo libero;

c) essere dotato delle nuove tecnologie per migliorare l'autonomia delle persone con disabilità grave, in particolare le tecnologie domotiche, di connettività sociale e di ambient assisted living.

4) Durata del contratto di comodato

Ai sensi dell'art. 71 comma 2 del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 la concessione in comodato d'uso gratuito dell'immobile comunale in oggetto avrà durata di anni 30 (trenta), nel corso dei quali l'ente concessionario avrà l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

Il comodato d'uso dell'immobile avrà decorrenza giuridica dalla sottoscrizione del contratto e dalla contestuale consegna dell'immobile.

Alla scadenza del contratto il bene immobile sarà restituito alla piena disponibilità del Comune di Civitavecchia, libero e sgombero da persone e cose, in buono stato manutentivo, senza necessità di preventivo atto di disdetta.

Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al Comodatario all'atto della riconsegna.

Il Comodatario avrà la facoltà di recedere dal contratto di comodato con preavviso di mesi 3 (tre) da comunicarsi per mezzo Posta Elettronica Certificata o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

5) Contratto di comodato – obblighi ed oneri a carico del comodatario

I rapporti tra il Comune di Civitavecchia e il comodatario saranno regolati mediante apposito contratto di comodato d'uso gratuito soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 3, della Parte II^ della Tariffa allegata al D.P.R. 131/86. Le spese di registrazione saranno poste a carico del comodatario, nella misura vigente al momento della registrazione stessa (cfr. art. 57 del DPR 131/86).

L'immobile sarà assegnato e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il comodatario dovrà farsi carico:

- delle attività di progettazione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia e adeguamento dell'immobile per essere adibito a struttura sociale abitativa protetta rivolta a persone con disabilità grave;

- di tutte le procedure necessarie per acquisire i permessi di realizzazione degli interventi edilizi di progetto e adeguamento dell'immobile nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti in materia, previa verifica anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali;

- della realizzazione dei lavori edilizi e adeguamento dell'immobile.

Il comodatario dovrà presentare il progetto per la realizzazione dei lavori edilizi e adeguamento dell'immobile ai sensi del Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., non oltre 6 mesi dalla stipula del contratto di comodato.

Rimarranno inoltre a carico del comodatario la richiesta e l'ottenimento di tutti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta, l'accatastamento, l'agibilità, le autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per la realizzazione delle opere di progetto, per l'uso e per lo svolgimento delle attività sociali richieste. In ogni caso, l'assegnazione dell'immobile non costituirà impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune di Civitavecchia o di altri Enti Pubblici. A tal fine, il comodatario non potrà avanzare pretese di qualsiasi tipo per ulteriori interventi richiesti e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario ecc. che si rendessero necessari al rilascio delle autorizzazioni obbligatorie o successivamente per intervenuti adeguamenti normativi.

E' vietato ogni utilizzo dell'immobile prima dell'ottenimento di tutte le citate autorizzazioni.

Il comodatario, a seguito dei lavori per renderlo funzionale come soluzione alloggiativa da destinare alle finalità della Legge 112/2016, utilizzerà l'immobile comunale esclusivamente per gli scopi per il quale è stato concesso, osservando tutte le prescrizioni di legge, sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprio intero rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale pretesa di terzi.

Il comodatario utilizzerà l'immobile in modo adeguato, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, applicabili con la natura degli spazi e delle attività svolte.

Il Comodatario dovrà inoltre:

- farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, ai fini della corretta conservazione del bene, della custodia, della sorveglianza e della pulizia dell'immobile senza nulla pretendere dall'Ente concedente;

- intestare a se medesimo le utenze a rete (luce, gas, energia elettrica, ecc.);

- non concedere (tramite sub-comodato o locazione) a terzi i locali oggetto di comodato;

- provvedere alla copertura assicurativa per la responsabilità civile per danni arrecati a terzi e/o al bene immobile per l'intera durata del comodato;

- sottoscrivere contratto di comodato d'uso e apposito verbale di consegna.

6) Garanzie e cauzioni

A garanzia della completa e corretta esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia e adeguamento dell'immobile, il comodatario sarà tenuto a costituire in favore del Comune di Civitavecchia, prima della stipula del contratto di comodato, una cauzione nella misura del 10% dell'importo previsto per la realizzazione dei lavori, come indicato dal comodatario nella stima dei costi allegato al progetto preliminare che sarà richiesto in sede di gara, mediante fideiussione bancaria o assicurativa. La garanzia resterà vincolata a favore del Comune di Civitavecchia per una durata pari a quella prevista nel cronoprogramma per la realizzazione dei lavori di recupero e riqualificazione dell'immobile e sarà restituita dopo l'ultimazione dei lavori e comunque dopo la costituzione della cauzione relativa alla gestione più avanti specificata, previa formale liberazione da parte dell'Ente garantito.

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto di comodato d'uso gratuito ed inerenti la gestione, il comodatario sarà tenuto a prestare in favore del Comune di Civitavecchia, in sostituzione della cauzione relativa alla completa e corretta esecuzione dei lavori, cauzione relativa alla gestione pari a Euro 5.000,00 (cinquemila/00). Il deposito cauzionale sarà svincolato alla scadenza del contratto di comodato, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento degli obblighi contrattuali.

7) Revoca/decadenza dalla concessione

Il mancato rispetto degli obblighi stabiliti dal contratto di comodato da parte del comodatario comporterà la decadenza della concessione. A titolo esemplificativo ma non esaustivo il Comune concedente potrà pronunciare la decadenza dalla concessione nei seguenti casi:

a) qualora il comodatario non avvii i lavori del progetto di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia dell'immobile entro il termine di anni uno dalla data del titolo edilizio, fatto salvo il caso che il ritardo sia dovuto a motivi non imputabili al comodatario;

b) qualora il comodatario modifichi la destinazione dell'immobile dalle finalità della Legge 112/2016;

c) qualora il comodatario non rispetti uno o più obblighi indicati ai precedenti articoli 5) e 6) e ogni altro obbligo previsto nel presente Avviso.

8) Soggetti ammessi alla procedura

Il presente Avviso esplorativo è rivolto agli Enti del Terzo Settore, come individuati dal Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 ad eccezione delle imprese sociali (come disposto dall'art. 71 comma 2), iscritte da almeno sei mesi nel registro comunale delle associazioni di volontariato, in possesso dei requisiti di moralità professionale, adeguata attitudine, da valutarsi con riferimento all'attività concretamente svolta, alle finalità perseguite, al numero degli aderenti, alle risorse a disposizione e alla capacità tecnica e professionale, intesa come concreta capacità di operare e realizzare l'attività sociale richiesta (articolo 56 commi 1 e 3 del Codice del Terzo Settore).

9) Modalità di scelta del comodatario

L'Amministrazione comunale, una volta pervenute le diverse manifestazioni di interesse, provvede preliminarmente a verificare il possesso dei requisiti dichiarati dai candidati per la concessione del bene.

Nel caso di presentazione di una sola manifestazione di interesse presentata da Soggetto in possesso degli occorrenti requisiti, il Comune si riserva la facoltà di procedere alle ulteriori fasi della procedura di affidamento con l'unico concorrente partecipante. Qualora, invece, dovesse pervenire più di una manifestazione di interesse, il Comune di Civitavecchia valuterà di avviare una seconda fase procedurale di selezione che riguarderà tutti i Soggetti che hanno fatto pervenire le proprie candidature in possesso dei requisiti richiesti.

A questi ultimi verrà chiesto di presentare un progetto tecnico/organizzativo dal quale si evincano sia gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia e adeguamento dell'immobile, i relativi costi, sia le modalità di utilizzo e di svolgimento del servizio richiesto, preferendo tra le eventuali diverse proposte quella che meglio soddisfi i seguenti criteri:

a) individuazione chiara e coerente degli interventi da realizzare e cronoprogramma delle azioni;

b) caratteristiche, qualificazione ed esperienza del soggetto proponente, con particolare riguardo alla struttura organizzativa e gestionale, idonea a realizzare e gestire una struttura sociale abitativa protetta rivolta a persone con disabilità grave;

c) qualità del progetto di adeguamento edilizio e impiantistico dell'immobile comunale.

10) Termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse

I Soggetti interessati dovranno far pervenire entro e non oltre il 13 dicembre 2022 alle ore 12,00 esclusivamente mediante Posta Elettronica Certificata al seguente indirizzo: **comune.civitavecchia@legalmail.it**, l'apposita manifestazione di interesse debitamente compilata in ogni sua parte, predisposta conformemente al Modello "Allegato 1_Fac simile Manifestazione di interesse" allegato al presente Avviso e reperibile sul sito del Comune di Civitavecchia, sottoscritta dal legale rappresentante, con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità. Non si terrà conto delle richieste pervenute oltre il termine sopra indicato. L'onere del tempestivo e regolare recapito del plico è ad esclusivo carico del mittente sul quale, pertanto, ricade il rischio della mancata consegna in tempo utile.

11) Comunicazioni

Tutte le comunicazioni ai concorrenti, inerenti la presente procedura, saranno effettuate a mezzo posta certificata PEC indicata dai concorrenti nella manifestazione di interesse. Resta inteso che tali modalità di comunicazione e di pubblicazione varranno quale notifica agli interessati.

12) Chiarimenti

Eventuali richieste di chiarimenti devono pervenire al seguente indirizzo PEC:

comune.civitavecchia@legalmail.it

I chiarimenti saranno pubblicati sul sito web del Comune di Civitavecchia.

13) Clausole di salvaguardia

Il presente Avviso non è impegnativo per l'Amministrazione comunale. Su tutto il procedimento ed attuazione dell'iniziativa, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune di Civitavecchia.

14) Informativa D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e Regolamento UE 679/2016

I dati forniti saranno trattati ai sensi della normativa vigente [art. 6 par. 1 lett. b) e c) del Regolamento UE 679/2016] in tema di protezione dei dati personali, con finalità di gestione amministrativa ed ottemperanza degli obblighi di legge relativi al procedimento di cui il presente Avviso fa riferimento. I dati personali trattati sono dati anagrafici, di contatto e tutte le informazioni richieste dalla normativa in tema di contratti pubblici di legali rappresentanti e altri soggetti fisici legati agli appaltatori che partecipano al procedimento. I dati saranno comunicati al personale coinvolto nel procedimento per gli adempimenti di competenza. Gli stessi saranno trattati anche successivamente per le finalità correlate alla gestione del rapporto medesimo. Potranno essere trattati da soggetti pubblici e privati per attività strumentali alle finalità indicate, di cui l'ente potrà avvalersi in qualità di responsabile del trattamento. Saranno inoltre comunicati a soggetti pubblici per l'osservanza di obblighi di legge, sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali. Non è previsto il trasferimento di dati in un paese terzo. Il presente trattamento non contempla alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'articolo 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE n. 679/2016. Il conferimento di tali dati è obbligatorio, pena l'esclusione dal procedimento di scelta del contraente. I dati saranno conservati per il tempo necessario a perseguire le finalità indicate e nel rispetto degli obblighi di legge correlati. L'interessato potrà far valere, in qualsiasi momento e ove possibile, i suoi diritti, in particolare con riferimento al diritto di accesso ai suoi dati personali, nonché al diritto di ottenerne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento e la cancellazione, nonché con riferimento al diritto di portabilità dei dati e al diritto di opposizione al trattamento, salvo vi sia un motivo legittimo del Titolare del trattamento che prevalga sugli interessi dell'interessato, ovvero per l'accertamento, l'esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria. Il Titolare del trattamento dei dati è l'amministrazione che ha avviato il procedimento, a cui l'interessato potrà rivolgersi per far valere i propri diritti. Potrà altresì contattare il Responsabile della protezione dei dati al seguente indirizzo di posta elettronica: rdp@comune.civitavecchia.rm.it . Il candidato ha diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali qualora ne ravvisi la necessità.

15) Trasparenza

Il presente Avviso verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Civitavecchia, sull'Albo Pretorio on-line e data diffusione tramite gli organi di stampa locale. Per ogni utile informazione è possibile rivolgersi presso l'Ufficio Patrimonio sito nella sede comunale distaccata Parco della Resistenza Viale P. Togliatti 2/a - 00053 Civitavecchia (RM) tel. +39 0766590327 +39 0766590360

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Claudio Mari

e-mail: claudio.mari@comune.civitavecchia.rm.it

pec: comune.civitavecchia@legalmail.it tel. +390766590327

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Claudio Mari

IL DIRIGENTE
Arch. Pietro Angelo Collia