



COMUNE DI CEGGIA

Città Metropolitana di Venezia

P.zza 13 Martiri 1 – 30022 CEGGIA (VE)

P.IVA 00516530276

Prot. n. 8402

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE ED AREA ESTERNA DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO COMUNITA' ALLOGGIO PER PERSONE CON DISABILITA' SITO IN CEGGIA, VIA CAVOUR N. 669

IL RESPONSABILE DEL TERZO SETTORE

- Vista la delibera di Giunta Comunale n. 34 del 14-07-2023 dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge;
- Vista la determinazione del Responsabile del Terzo Settore n. 70 del 18-07-2023 con cui viene approvato il seguente avviso;

RENDE NOTO

che è indetta una procedura aperta, per l'individuazione del soggetto cui concedere in locazione per la durata di 6 anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni ai sensi della Legge n. 392/1978, un immobile da destinare a Comunità alloggio per persone con disabilità sito in Ceggia (VE) in Via Cavour n. 669 censito al catasto fabbricati al foglio n. 12 particella 91 e la relativa area esterna di pertinenza (come da planimetria allegata).

1. Oggetto del contratto:

Il procedimento ad evidenza pubblica riguarda l'individuazione del soggetto cui concedere in locazione un immobile sito in Ceggia (VE) in Via Cavour n. 669 censito al catasto fabbricati al foglio n. 12 particella 91 con la relativa area esterna di pertinenza da destinare a Comunità alloggio per persone con disabilità.

La struttura, dovrà accogliere le persone adulte con disabilità prive di nucleo familiare o per le quali sia impossibilitata la permanenza nel nucleo familiare sia temporaneamente o permanentemente. L'accoglienza e gestione della vita quotidiana sarà orientata alla tutela della persona, allo sviluppo delle abilità sociali e alla riabilitazione, o anche alla realizzazione di esperienze di vita autonoma, di pronta accoglienza e/o di accoglienza programmata in attuazione a quanto disposto dalla L.R. Veneto nr. 32/1990 – 22/2002, D.G.R. 84/2007 e D.G.R. 150/2011 e dalle linee guida sugli standard strutturali, organizzativi e qualitativi delle

Comunità Alloggio per persone con disabilità, in attuazione dell'allegato A della D.G.R. 84/2007
Utenza Adulti con disabilità

In particolare con riferimento alla locazione oggetto del presente avviso, il conduttore dovrà assicurare:

- la mission, ovvero l'impegno allo svolgimento delle attività dedicate al raggiungimento di un obiettivo generale di carattere socio-assistenziale. Il conduttore dovrà definire il risultato generale da raggiungere, individuare le tipologie di utenza e i servizi di riferimento. Dovrà inoltre indicare le strategie di sviluppo del servizio che intende perseguire.
- definire obiettivi e strategie gestionali di carattere generale che interessano l'attività complessivamente svolta e garantire la definizione degli obiettivi specifici per ogni singolo intervento. Gli obiettivi generali e quelli specifici devono essere coerenti tra di loro e coerenti con i bisogni individuati. In particolare la funzione di coordinamento avrà compiti di indirizzo e sostegno tecnico al lavoro degli operatori, anche in rapporto alla loro formazione permanente, di promozione e valutazione della qualità dei servizi, di monitoraggio e documentazione delle esperienze, di sperimentazione dei servizi innovativi, di raccordo tra i servizi educativi, sociali e sanitari, di collaborazione con le famiglie e la comunità locale, anche al fine di promuovere percorsi di integrazione con il territorio.
- il servizio mensa e residenzialità con l'utilizzo delle dotazioni strumentali presenti nella struttura concessa in locazione o mediante servizio esterno;

Il Conduttore è obbligato a custodire e a conservare i beni e a restituirli alla scadenza del contratto nello stato in cui li ha ricevuti, comprendendo i lavori effettuati in base all'elenco denominato "Comunità Alloggio per persone con disabilità – Interventi da effettuare sulla struttura Elenco lavori, crono programma, computo metrico estimativo", allegato al presente avviso.

Il Conduttore non può servirsene che per l'uso di Comunità Alloggio per persone con disabilità e attività connesse e non può concedere a terzi il godimento del bene senza il consenso del Comune.

I locali e l'area saranno locati dal Comune nello stato in cui si trovano e che il Conduttore riconoscerà utilizzabili per destinazione Comunità Alloggio per persone con disabilità, a seguito di apposito sopralluogo da effettuarsi prima della presentazione della domanda, previo accordo con il Comune;

Il Conduttore è tenuto ad astenersi dall'apportare qualsiasi miglioramento o modifica senza l'autorizzazione scritta del Comune, ivi compresi i lavori di cui all'elenco denominato "Comunità Alloggio per persone con disabilità di via Cavour n. 669 – Interventi da effettuare sulla struttura Elenco lavori, crono programma, computo metrico estimativo", allegato al presente avviso.

2. Durata della locazione:

Il contratto ha la durata di 6 anni + 6 anni (artt. 27 – 28 Legge 392/78).

E' in facoltà del Comune, alla prima scadenza, di esercitare il diniego della rinnovazione del contratto sulla base dei motivi di cui all'art. 29 della legge 27/07/1978, n. 392 mediante

preavviso da comunicarsi con lettera raccomandata o altro mezzo avente stesso valore, almeno 12 mesi prima della scadenza. In tal caso il conduttore dovrà rilasciare l'immobile alla scadenza del contratto senza nulla pretendere nei confronti del Comune.

3. Canone di locazione e altri oneri

Il conduttore a propria cura e spese effettuerà nei primi quattro anni tutti i lavori previsti dall'allegato *"Comunità alloggio per persone con disabilità di Via Cavour n. 669 - Interventi da effettuare sulla struttura – Elenco lavori, cronoprogramma, computo metrico estimativo"* e dei necessari interventi di risanamento e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e, a regime, dopo il quinto anno dall'aggiudicazione, la corresponsione di un canone mensile minimo. L'importo annuale a base di gara è di **€ 6.600,00**. L'importo offerto sarà indicizzato su base ISTAT FOI;

Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori relativi alla fornitura di acqua, di energia elettrica, del riscaldamento nonché alla fornitura di tutti gli eventuali altri servizi connessi.

Il Conduttore dovrà provvedere ad arredare i locali in modo consono e adatto all'attività da svolgere.

Il Conduttore dovrà comunicare in anticipo al Comune la data di inizio dell'attività.

All'atto della stipula del contratto di locazione dovrà essere prestata una fideiussione bancaria, pari al 10% del valore della locazione, con riduzione di legge in caso di azienda certificata a garanzia del pagamento del canone di locazione e di ogni altra obbligazione per tutta durata del rapporto. La polizza deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all' art. 1957 comma 2 del codice civile nonché il pagamento delle somme garantite entro quindici giorni a semplice prima richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale, ogni eccezione di fatto e di diritto rimossa.

Inoltre, il Conduttore dovrà esibire copia di polizza assicurativa per la copertura dei rischi derivanti dalla responsabilità civile verso terzi, nonché polizza assicurativa a garanzia degli eventuali danni che potessero essere recati all'immobile oggetto di locazione. Le presenti coperture assicurative dovranno valere per l'intera durata del contratto di locazione.

Il rapporto di locazione sarà regolato da apposito contratto, nel testo allegato al presente atto. Tutte le spese contrattuali sono a carico dell'aggiudicatario. Il Conduttore dovrà stipulare contratto di locazione entro 45 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione. In caso di mancato rispetto di quanto sopra si provvederà alla revoca dell'aggiudicazione.

4. Requisiti soggettivi per la partecipazione.

Potranno partecipare alla procedura aperta i soggetti che possiedano i seguenti requisiti soggettivi:

- a) Iscrizione alla C.C.I.A.A. per attività corrispondenti a quella oggetto dell'attività da svolgervi;
- b) Esperienza di almeno 3 anni, svolti nell'ultimo quinquennio (2018/2022), di gestione diretta o in concessione o in appalto di Comunità Alloggio per persone con disabilità.

5. Documentazione richiesta.

a) Dichiarazione che illustri analiticamente i pre-requisiti di cui alle lettere a), b) del precedente punto 4.

b) Dichiarazione, da rendere ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 accompagnata da fotocopia di un documento di identità in corso di validità, sottoscritta dal legale rappresentante indicante:

- le generalità e la veste del dichiarante;
- il possesso dei requisiti richiesti;
- i nominativi degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o l'espressa precisazione che non vi sono altri amministratori muniti di poteri di rappresentanza oltre il dichiarante; ed attestante:
- iscrizione alla Camera di Commercio (e, per le cooperative, anche al Registro Prefettizio delle Cooperative e per le Cooperative sociali all'Albo Regionale ex legge n. 381/91);
- la capacità del dichiarante di impegnare l'Organizzazione;
- che l'Organizzazione non si trovi in stato di liquidazione o di concordato e non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data della procedura concorsuale;
- che non esistono condanne con sentenza passata in giudicato a carico del dichiarante per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale, né ulteriori cause ostative a contrattare con la pubblica amministrazione (tale ultima attestazione dovrà essere resa anche dagli altri eventuali Amministratori muniti di poteri di rappresentanza o dal dichiarante per conto degli stessi ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445);
- il regolare assolvimento degli obblighi contributivi, assistenziali e previdenziali nascenti dalle qualità del datore di lavoro;
- di aver adempiuto tutti gli obblighi tributari conformemente alle vigenti disposizioni legislative;
- l'inesistenza di provvedimenti di natura interdittiva a seguito del D. Lgs. 08/06/2001, n. 231 "disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della L. n. 300 del 29/09/2000";
- di essere in grado di svolgere l'attività cui sono destinati i locali;

- di avere preso visione dei locali e dell'area di pertinenza oggetto di locazione e di ritenere l'immobile nel suo complesso idoneo all'attività; tale dichiarazione dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione sottoscritta del rappresentante del Comune rilasciata dallo stesso al momento del sopralluogo;

- di impegnarsi ad aprire la Comunità Alloggio per persone con disabilità in nome proprio ed a proprio rischio entro il termine che sarà determinato a seguito dell'aggiudicazione della presente procedura di affidamento in locazione, esonerando l'Amministrazione Comunale da ogni tipo di responsabilità derivante dall'esecuzione dell'attività;

c) Statuto o atto costitutivo di ogni Organizzazione coinvolta;

d) schema di contratto di locazione debitamente sottoscritto su ogni pagina per accettazione delle clausole ivi contenute.

e) schema del documento denominato *"Comunità Alloggio per persone con disabilità – Interventi da effettuare sulla struttura Elenco lavori, crono programma, computo metrico estimativo"*, indicante i lavori da effettuare, debitamente sottoscritto su ogni pagina per accettazione;

f) schema del documento denominato *"Elenco dei principali interventi di manutenzione ordinaria"*, indicante i lavori da considerare tra quelli rientranti nella manutenzione ordinaria, debitamente sottoscritto per accettazione;

g) Nel caso di raggruppamento o di consorzi, dichiarazione relativa alla parte dell'attività che ogni singolo soggetto gestirà sia nell'ipotesi di suddivisione orizzontale che in quella di suddivisione verticale dell'attività reso in collaborazione e dichiarazione congiunta e motivata relativa al possesso dei requisiti di cui al precedente punto 2; i requisiti di cui alla lettera b) del presente punto 5 dovranno essere posseduti da ogni soggetto partecipante al raggruppamento e le dichiarazioni di cui alla lettera b) del presente punto 5 dovranno essere rese da ogni soggetto partecipante al raggruppamento.

6. Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione si effettuerà a favore della migliore offerta, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023:

Punteggi e metodi per l'attribuzione:

Offerta economica (max 20 punti):

Il canone annuo posto a base di gara a partire dal sesto anno è pari ad € 6.600,00= (seimilaseicento/00) - pari a mensili € 550,00= (cinquecentocinquanta/00). All'offerta economica più elevata sarà attribuito un punteggio di 20 punti. Alle successive sarà attribuito un punteggio proporzionale dato dalla formula: $\text{Offerta} \times 20 / \text{offerta migliore}$;

Non saranno accettate offerte inferiori all'importo a base di gara;

Offerta tecnica (max 80 punti):

L'offerta dovrà prevedere, a pena esclusione:

1) Progetto di carattere Socio Assistenziale (max 80 punti) con la descrizione e le modalità dei processi che si intendono adottare e in particolare:

- a) sperimentazione dei servizi innovativi, (max 20 punti)
- b) attività di raccordo tra i servizi educativi, sociali e sanitari (max 15 punti),
- c) collaborazione con le famiglie e la comunità locale, anche al fine di promuovere percorsi di integrazione con il territorio (max 20 punti) .
- d) inserimento in Comunità di cittadini ciliensi (tempistica e condizioni economiche) (max 10 punti);
- e) esperienza acquisita nell'ultimo ventennio (2002/2022), di gestione diretta o in concessione o in appalto di Comunità Alloggio per persone con disabilità (max 15 punti)

7. Richiesta di chiarimenti

I concorrenti possono richiedere chiarimenti sulla documentazione di gara inoltrando apposita richiesta tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC protocollo.comune.ceggia.ve@pecveneto.it entro il giorno 27/07/2023.

Non verranno presi in considerazione questi presentati oltre il termine indicato.

Le risposte ai chiarimenti saranno fornite entro la data del 28/07/2023 e saranno pubblicate in forma anonima sul portale del comune al sito www.comune.ceggia.ve.it alla sezione *Amministrazione trasparente – Bandi di Gara e contratti – Bandi di gara e contratti attivi*.

E' dato onere ai concorrenti di consultare il sito citato per verificare la presenza di eventuali chiarimenti.

8. Presentazione delle offerte – proposte.

I soggetti interessati a partecipare alla procedura dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Ceggia (VE) piazza 13 Martiri n.1 30022 CEGGIA (VE), entro le ore **12.00** del giorno **mercoledì 02/08/2023** a mezzo raccomandata postale, o tramite consegna a mano, un plico chiuso e sigillato con l'indicazione sul retro del mittente e dell'oggetto **"Locazione Immobile e area di pertinenza sito in Ceggia Via Cavour n. 669 per destinazione a Comunità alloggio per persone con disabilità"** contenente:

1) busta 1: istanza di partecipazione, dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 del possesso dei requisiti di partecipazione indicati ai punti 4) e 5) del presente avviso, sottoscritte dal legale rappresentante con allegata copia fotostatica del documento di identità personale e tutti i documenti prescritti sempre dal punto 5) dell'avviso.

2) Busta 2 chiusa e sigillata con indicato "Offerta". All'interno dovranno essere inserite la busta chiusa e sigillata "Offerta Economica" e una busta chiusa e sigillata "Progetto di carattere socio-assistenziale";

In ipotesi di raccomandata non fa fede il timbro di spedizione, ma l'acquisizione al protocollo dell'Ente. Il Comune si intende esonerato da ogni responsabilità per eventuali ritardi di recapito.

L'Amministrazione Comunale si riserva di concedere in locazione l'immobile e l'area di pertinenza anche in presenza di una unica offerta, purché valida ed ammissibile.

Le operazioni di gara saranno espletate **venerdì 4 agosto 2023 alle ore 10.00** presso la Sala Consiliare Comunale ubicata al primo piano della Sede Municipale. Il presente avviso verrà pubblicato, continuativamente, a partire dalla data in calce, all'Albo Pretorio e sul sito internet: www.comune.ceggia.ve.it – Amministrazione trasparente – Bandi di Gara e contratti – Bandi di gara e contratti attivi.

Dalla Casa Comunale lì, 18/07/2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Dott. Giuliano Venier)