



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

AVVISO

**Indagine esplorativa finalizzata all'acquisizione di "Manifestazione di Interesse"
per l'assegnazione in locazione di immobili ad uso commerciale, previa
ristrutturazione e scomputo su canone locativo**

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Opere Sociali di Nostra Signora di Misericordia (per brevità, di seguito chiamata Opere Sociali o ASP) è proprietaria dell'immobile denominato "Locanda" sito in Via al Santuario n° 133, Savona, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savona al foglio 34, particella 69, subalterno 1, cat. D/2, che è intenzionata a locare.

L'indagine di cui al presente avviso ha lo scopo di consentire alle Opere Sociali, di verificare un "potenziale interesse" all'assegnazione in locazione di tale immobile previa ristrutturazione e scomputo sul canone locativo.

L'immobile, a destinazione locanda e quindi destinato alla ricettività turistico alberghiera, la cui costruzione risale alla metà del 1600, risulta inserito nell'elenco degli alberghi esistenti del Comune di Savona e vincolato ai sensi dell'art. 2 comma 1 ter della Legge Regionale 1/2008 e ss.mm. ed i.

Risulta altresì sottoposto a vincolo ex art. 12 del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 41 – Codice dei beni culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 L. 6 Luglio 2002, n° 137 e richiede importanti opere di ristrutturazione da realizzare a cura e spese dell'interessato o tramite cofinanziamento (con quota ancora da stabilire) con l'Azienda Pubblica proprietaria, anche in coerenza a specifiche esigenze della medesima.

L'immobile verrà assegnato nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trova.

All'interno dell'importo stimato andranno ricompresi tutti gli oneri ed i costi relativi ad autorizzazioni e permessi necessari alla realizzazione dei lavori.

L'immobile non potrà essere sub concesso né sub locato dal locatario.

Descrizione: l'edificio, addossato alla fascia collinare è costituito da un manufatto articolato composto da due corpi intersecati: quello principale, di tipo a corte, è pressoché quadrato, composto da due piani fuori terra, mentre il corpo aggiunto, di forma trapezia, è formato da un unico piano f.t.



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

La struttura verticale è composta da muratura portante in materiale misto (pietra e mattoni) mentre le strutture orizzontali del primo piano variano dalle volte in laterizio ai solai in legno e profilati metallici e voltine mentre gli orizzontamenti del secondo piano sono costruiti con struttura lignea e cannicci.

La planimetria del corpo principale al piano terra è formata da locali "passanti", affacciati su quello che un tempo era il cortile interno ed oggi è la sala ristorante, illuminata superiormente da una copertura che ne ha modificato la configurazione originale.

Il primo piano segue la geometria del piano inferiore ma è composto da locali indipendenti serviti da un impianto distributivo di servizio (corridoio) continuo, affacciato sul cortile interno coperto.

La copertura infine, è composta da una struttura in travi e travetti in legno e tavolato su cui poggia il manto di finitura formato da lastre in ardesia tipo tripla alla genovese.

Le opere di ristrutturazione sono riferibili sommariamente a:

- Realizzazione di eventuali pareti interne di separazione dei locali, nuova redistribuzione interna, nuove pavimentazioni e controsoffitti;
- Completo rifacimento e messa a norma degli impianti tecnologici a servizio del fabbricato;
- Rifacimento coperture e facciate;
- Sostituzione di tutti i serramenti esterni ed interni;
- Superamento barriere architettoniche tramite installazione ascensore;
- Rifacimento di tutti i servizi igienici anche a norma per i diversamente abili;
- Sistemazione aree esterne e creazione parcheggi a servizio della struttura.

I lavori di ristrutturazione, sulle cui caratteristiche, specifiche tecniche, modalità di effettuazione Opere Sociali dovrà esprimere sia autorizzazione sia parere di congruità ed in ordine alla cui esecuzione effettuerà specifiche verifiche, andranno conclusi entro 18 mesi dalla firma del contratto di locazione.

L'eventuale contratto di locazione iniziale avrà durata 9 (nove) anni con rinnovo automatico, ovvero diversa durata meglio vista e ritenuta dalle parti, nei modi e nei termini previsti dall'art. 28 della L. 392/1978 per ugual periodo, mentre il canone di locazione, si andrà a quantificare in una fase successiva.

L'importo effettivo dei lavori eseguiti, verrà tutto o in parte detratto dal canone locativo, relativo alla durata sopra indicata ed ai successivi rinnovi.



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

Qualora i costi di ristrutturazione dovessero risultare inferiori a quanto stimato, l'Azienda rimodulerà il canone residuo.

In caso di recesso anticipato del conduttore, si precisa sin d'ora che l'ASP nulla dovrà al medesimo a titolo di risarcimento e/o rifusione delle somme impiegate per la ristrutturazione.

La manifestazione di interesse dovrà riguardare espressamente l'attività di locanda e quindi ricettività turistico alberghiera. Eventuali manifestazioni che dovessero risultare non in linea o non compatibili con tale uso non verranno prese in considerazione.

I locali potranno essere visionati, previo appuntamento da concordare scrivendo ad info@operesociali.it.

Modalità di espletamento della procedura:

Prima fase: diretta esclusivamente ad acquisire le manifestazioni di interesse ed alla conseguente valutazione di soggetti qualificati interessati alla possibile locazione dell'immobile, che potranno essere successivamente invitati a formulare la propria offerta vincolante.

Le manifestazioni di interesse pervenute non daranno origine alla stipula di alcun contratto di locazione né ad alcuna obbligazione in capo all'ASP.

Seconda fase: in esito alla ricezione delle manifestazioni di interesse ed alla loro valutazione, e fatta salva ogni facoltà di riapertura dei termini, i soggetti che ne hanno fatto richiesta e gli altri eventualmente scelti da questa Amministrazione sulla base di ulteriori indagini di mercato, anche informali, saranno invitati a presentare la propria offerta vincolante.

All'esito della comparazione delle offerte pervenute si procederà alla scelta del soggetto al quale concedere in locazione l'immobile secondo il contratto posto a base di gara che sarà definito al termine della prima fase.

In ogni caso questa Amministrazione si riserva di contrattare direttamente anche con un unico soggetto che abbia fatto pervenire la propria manifestazione di interesse o, nella seconda fase, con l'eventuale unico soggetto che abbia presentato la propria offerta vincolante, ovvero di non dar corso alla presente procedura.



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

Modalità di presentazione della “Manifestazione di Interesse”

Redatta in carta libera, in forma di “Relazione”, debitamente sottoscritta (a cura del Legale Rappresentante in caso di persona giuridica) con riportato:

1) nome e cognome data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza.

Se trattasi di persona giuridica: Ragione Sociale, CF e P. Iva, Sede Legale, oltre a nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza del Legale Rappresentante;

2) sintetica illustrazione delle modalità di svolgimento delle attività che si vorrebbero effettuare nei locali con ipotesi progettuale e relativi costi.

Alla manifestazione di interesse andrà obbligatoriamente allegata Dichiarazione sostitutiva (ex DPR 445/2000), come da facsimile allegato, scaricabile dal sito: <http://www.operesociali.it>.

La manifestazione di interesse, corredata dalla richiamata Dichiarazione, dovrà giungere all’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Opere Sociali di Nostra Signora di Misericordia, Via Paleocapa, 4 – 17100 Savona in busta chiusa con riportato all'esterno le generalità del mittente e la seguente dicitura: "Manifestazione di interesse per l'assegnazione in locazione di immobile ad uso commerciale previa ristrutturazione e scomputo su canone locativo"

entro e non oltre le ore 12,00 del 30 AGOSTO 2022

Qualora pervengano più manifestazioni di interesse, verrà attivata specifica procedura finalizzata all’individuazione del conduttore, nel rispetto dei principi di libera concorrenza, trasparenza e parità di trattamento.

Qualora pervenga un’unica manifestazione, in ossequio al principio di economicità e proporzionalità dell’azione amministrativa, le Opere Sociali si riservano la facoltà di procedere tramite negoziazione diretta con il solo manifestante interesse.

Il presente avviso non costituisce un invito ad offrire, nè un’offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 del c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell’art. 1989 del c.c., ma semplice indagine di mercato, volta ad orientare l’ASP in ordine alla locazione in oggetto.

La ricezione delle manifestazioni non comporta alcun obbligo a carico dell’ASP nei confronti dei soggetti interessati, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell’ASP medesima.



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

L'ASP si riserva inoltre il diritto di sospendere o revocare il presente avviso, consentendo a richiesta dei manifestanti, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò possa costituire diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi o spese eventualmente sostenute dal manifestante.

L'ASP si riserva infine di richiedere eventuali ulteriori informazioni in merito alle manifestazioni che perverranno, o di fornire tramite "sito committente" ulteriori dettagli e/o informazioni.

I dati trasmessi saranno utilizzati esclusivamente per lo svolgimento delle funzioni inerenti la presente procedura nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs 196/03 e D.L. 139/2021.

Allegati:

- 1) *Dichiarazione sostitutiva (ex DPR n° 445/2000)*
- 2) *Visura catastale*
- 3) *Planimetrie catastali*