

PROT. N. 10014 del 30/04/2025



Comune di San Ferdinando di Puglia
Provincia di Barletta – Andria – Trani

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT), UBICATO IN VIA TRINITAPOLI N. 14 E VICO CHIUSO DI VIA SQUICCIARINI.

Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 32 del 19/12/2024 ad oggetto “Piano delle alienazioni e valorizzazione degli Immobili di proprietà comunale 2025/2027”, con la quale è stato inserito, tra l’altro, tra i beni oggetto di valorizzazione, l’immobile ubicato in via Trinitapoli n. 14 e Vico Chiuso di via Squicciarini catastalmente individuato al fg. 17, p.lle accorpate 134 sub. 1 (in parte) e sub. 2-3 ,p.lle 135-136, p.lla 137 sub. 1-2-3-4 e p.lla 138, denominato “Palazzo Rescigno”;

Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 9 del 24/12/2024, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027;

Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta comunale n. 25 del 13/03/2025, con la quale tra l'altro, è stato fornito l'indirizzo di provvedere alla predisposizione e pubblicazione di un Avviso pubblico finalizzato all’acquisizione di manifestazione di interesse per la concessione a titolo oneroso dell’immobile ubicato in via Trinitapoli n. 14 e Vico Chiuso di via Squicciarini catastalmente individuato al fg. 17, p.lle accorpate 134 sub. 1 (in parte) e sub. 2-3 , p.lle 135-136, p.lla 137 sub. 1-2-3-4 e p.lla 138, denominato “Palazzo Rescigno”, per finalità sociali ed istituzionali, in particolare per l'accoglienza dei migranti;

Vista la relazione redatta dal Responsabile del Settore "Assetto del Territorio" prot. n. 7526 del 01.04.2025 relativa alla determinazione del canone;

Vista la relazione redatta dal Responsabile del Settore "Lavori Pubblici" prot. n. 9797 del 28.04.2025 sugli interventi necessari per l’adeguamento impiantistico ai sensi della normativa vigente;

Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 10 del 28.04.2025 ad oggetto: "Regolamento per la disciplina dell'uso del patrimonio immobiliare comunale. Approvazione";

In esecuzione a quanto deliberato;

SI RENDE NOTO

che questa Amministrazione Comunale intende esperire una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla locazione dell’immobile ubicato in via Trinitapoli n. 14 e Vico Chiuso di via Squicciarini catastalmente individuato al fg. 17, p.lle accorpate 134 sub. 1 (in parte) e sub. 2-3, p.lle 135-136, p.lla 137 sub. 1-2-3-4 e p.lla 138, denominato “Palazzo Rescigno” di mq. 1271, per finalità sociali ed istituzionali, in particolare per l'accoglienza dei migranti;

AMMINISTRAZIONE BANDITRICE

Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) - Settore Affari Generali - Via Isonzo n. 6, 76017 - Tel. 0883626256;

Sito internet: <https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/>

Email: p.daluiso@comune.sanferdinandodipuglia.bt.it

indirizzo pec: dirigente.affarigenerali@pec.comune.sanferdinandodipuglia.bt.it

a) IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA

N.	Toponimo Impianto/Area	Localizzazione	Identificativo Catastale
1	Palazzo Rescigno	Via Trinitapoli n. 14 e Vico Chiuso di via Squicciarini	Mq. 1271 Fg. 17, p.lle accorpate 134 sub. 1 (in parte) e sub. 2-3 ,p.lle 135-136, p.lla 137 sub. 1-2- 3-4 e p.lla 138.

b) CANONE DI LOCAZIONE POSTO A BASE DI GARA

Il canone di locazione posto a base di gara e da corrispondere all'amministrazione è di € **3.304,60 mensili**.

L'ammontare dei lavori necessari per l'adeguamento impiantistico, ai sensi della normativa vigente, da effettuarsi a carico del locatario, per importo di € **240.000,00 (oltre IVA)**, come da progetto di fattibilità Tecnico - Economico, allegato al presente avviso, sarà scomputato dal canone di locazione.

Lo scomputo sarà effettuato solo previo deposito delle fatture inerenti i lavori eseguiti e verifica della regolarità degli stessi da parte dell'UTC.

4. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile sarà assegnato in locazione con contratto da stipularsi ai sensi delle leggi vigenti in materia di locazione commerciale e/o abitativa, al canone mensile offerto, così come da aggiudicazione, che comunque non potrà essere inferiore al valore locativo posto a base d'asta, oltre IVA se dovuta, come da relazione redatta dal Settore "Assetto del Territorio" in data 01.04.2025.

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a 3 mensilità dell'importo offerto in sede di gara. Detto canone verrà aggiornato, automaticamente e anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, dall'inizio del secondo anno decorrente dalla data d'inizio della locazione, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT, per le famiglie di operai ed impiegati, relative al mese precedente a quello di stipula del contratto.

La locazione avrà durata di anni sette a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, con espressa esclusione di rinnovo tacito.

L'immobile sarà affidato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La locazione dell'immobile avverrà a corpo e non a misura, con le relative servitù attive e passive, canoni, vincoli e/o oneri pattizi e/o imposti dalla legge.

Nel caso in cui nel corso della locazione si dovessero rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria/risanamento conservativo/ristrutturazione bisognerà attenersi alle indicazioni di seguito riportate.

I costi di ristrutturazione dovranno essere:

- preventivamente autorizzati dal Comune mediante presentazione di opportuna richiesta corredata da relazione tecnica e computo metrico estimativo;
- anticipati dal conduttore, e dovranno essere scomputati dal canone di locazione determinato in sede di gara, fino a concorrenza del 100% dell'importo dei lavori, debitamente rendicontati.

Il conduttore è tenuto a dotarsi a sue cure e spese dei permessi, delle autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alle attività.

Il Comune di San Ferdinando di Puglia è esonerato da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere.

Il Comune non eseguirà sui locali oggetto di locazione alcuna opera di miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere alla locazione senza che in tale evenienza l'Offerente possa pretendere risarcimenti o indennizzi di sorta.

Gli interessati non potranno avanzare alcuna richiesta nei confronti del Comune di San Ferdinando di Puglia per costi sostenuti per la partecipazione alla presente procedura.

Il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) non è soggetto ad alcun impegno in rapporto alla procedura avviata se non a seguito di assegnazione definitiva, pronunciata con apposita determinazione di concessione in locazione definitiva, e di successiva sottoscrizione del contratto di locazione.

5. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Durante il periodo di locazione, il conduttore dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria dell'immobile eseguendo la stessa in modo da mantenere costantemente il decoro e l'estetica degli spazi.

L'acquisto di macchinari e/o arredi restano di piena proprietà del conduttore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto dovrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile, che dovrà essere restituito in normali condizioni di uso e manutenzione.

Le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di autorizzazione.

Sono a carico del conduttore le spese derivanti dall'uso dei locali, tra le quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo si citano: quelle per l'energia elettrica, il riscaldamento, l'acqua, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore.

È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso da quello concordato in sede di contratto di locazione.

6. SOPRALLUOGO

I soggetti che intendano formulare offerta sono tenuti ad effettuare sopralluogo, anche a mezzo di persona da loro delegata, a comprova di una completa ed esaustiva conoscenza dello stato dei luoghi.

Il sopralluogo dovrà effettuarsi previo appuntamento da richiedersi al Servizio Patrimonio - email: (p.daluiso@comune.sanferdinandodipuglia.bt.it).

La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo, da inserire nella "busta A - DOCUMENTAZIONE".

7. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica:

- a) le associazioni operanti senza scopo di lucro;
- b) gli Enti di carattere morale o religioso;
- c) le persone fisiche;
- d) le imprese individuali e le società di persone o capitali iscritte alla C.C.I.A.A.;
- e) le associazioni temporanee e consorzi di cui all'art. 2602 del codice civile costituiti tra soggetti di cui alle precedenti lettere.

I concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti morali previsti per contrarre con la pubblica amministrazione.

Per le Persone Giuridiche:

- **Requisiti morali e professionali** necessari per l'esercizio dell'attività commerciale e richiesti:
 - dall'art. 71 d.lgs. n. 159/2011;
 - dal testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (articoli 11 e 12 del R.D. n. 773/1931);
 - dalla vigente legislazione antimafia (assenza cause ostative elencate nell'art. 67 del D.Lgs. 159/2011).
- **Non essere in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di società, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente** secondo la vigente legislazione, o non avere in tal senso in corso una procedura.

Per Tutti i Partecipanti:

- **assenza di condanne** con sentenza passata in giudicato, o condanna in esito a sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura

penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- non essere **in stato di morosità** nei confronti dell'Ente proprietario;
- non avere alcuna **lite pendente** al momento della presentazione dell'offerta con l'ente e non aver subito la revoca di contratti e/o provvedimenti di aggiudicazione;
- non aver commesso, secondo la legislazione vigente, violazioni gravi delle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, né rispetto a quelle in materia di tutela della prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire al Comune di San Ferdinando di Puglia – Ufficio Patrimonio – Via Isonzo n. 6, tramite Raccomandata A/R o consegna a mano, a pena di esclusione dalla gara, un plico non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura:

“NON APRIRE – ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT), UBICATO IN VIA TRINITAPOLI N. 14 E VICO CHIUSO DI VIA SQUICCIARINI”.

Il plico deve contenere due buste, a loro volta non trasparenti e sigillate con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso e la dicitura, rispettivamente: “Busta A - Documentazione” e “Busta B - Offerta economica”.

A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di offerte condizionate e la presentazione, direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e, di più offerte da parte dello stesso soggetto, per lo stesso lotto.

La busta A dovrà contenere la seguente documentazione:

- **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**, in bollo, redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione), utilizzando preferibilmente il modello A, allegato, o comunque in conformità allo stesso, con allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda; la medesima domanda dovrà contenere dichiarazione sostitutiva (modello B), resa ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, in cui il concorrente dovrà:
 - (per imprese individuali e società di persone e capitali): dichiarare di essere iscritto nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A.;
 - (per Associazioni operanti senza scopo di lucro): dichiarare di essere iscritto ad albo pubblico specificandone la natura;

Per le Persone Giuridiche:

- dichiarare di non trovarsi in stato di liquidazione o di cessazione dell'attività, di fallimento, di concordato preventivo, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria e simili e che non è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- dichiarare l'insussistenza, in capo al titolare dell'impresa individuale/soci/amministratori dotati del potere di rappresentanza di sentenze definitive di condanna, o condanne in esito a sentenze ex art. 444 c.p.p. per reati che determinano l'incapacità a contrarre con la P.A.;

Per Tutti i Partecipanti:

- dichiarare di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto del presente Avviso, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura e che lo stesso è di proprio gradimento ed idoneo all'uso in ogni sua parte;
- dichiarare che l'offerta prodotta è incondizionata, comunque vincolante ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione della domanda di partecipazione;
- impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare polizza assicurativa per “rischi locativi” per danni al fabbricato e assicurazione per R.C. per danni provocati involontariamente a terzi, siano essi cose o persone;

- di manlevare il Comune di San Ferdinando Di Puglia da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere;
 - di non trovarsi alla data di presentazione dell’offerta in posizione di inadempimento per morosità o in altra situazione di irregolarità, in relazione al godimento di altri beni immobili di civica proprietà;
 - di non avere alcuna lite pendente al momento della presentazione dell’offerta con l’ente e non aver subito la revoca di contratti e/o provvedimenti di aggiudicazione;
 - di impegnarsi ad effettuare i lavori necessari per l’adeguamento impiantistico ai sensi della normativa vigente per importo di € 240.000,00 (oltre IVA), come da progetto di fattibilità Tecnico - Economico.
- **ATTESTAZIONE** di avvenuto sopralluogo, rilasciata dall’Ufficio Patrimonio ;
 - **MODELLO** per consenso al trattamento di dati personali comuni e sensibili;
 - **MODELLO C**, dichiarazione sostitutiva ex D.P.R. 28/12/2000 445/2000 di conformità del documento di riconoscimento;

La busta **B** dovrà contenere:

- OFFERTA ECONOMICA, compilata (utilizzando preferibilmente il Modello D allegato) e munita d’apposita marca da bollo.

L’offerta dovrà essere formulata sia in cifre che in lettere (qualora tra le due indicazioni vi fosse differenza, si intenderà valida quella più vantaggiosa per l’ente). L’offerta dovrà essere sottoscritta, pena l’esclusione, dal partecipante con firma leggibile e per esteso, ovvero dal legale rappresentante della società, o da un suo delegato munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall’offerente.

I modelli di domanda di partecipazione, consenso al trattamento dei dati personali e offerta economica sono disponibili sul sito internet del Comune di San Ferdinando di Puglia, SEZIONE “Home page”- https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/tipi_notizia/avvisi.

L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti o integrazioni esclusivamente in relazione ai documenti già prodotti dall’offerente.

9. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico, pena l’esclusione dalla procedura, dovrà pervenire al Comune di San Ferdinando di Puglia – Ufficio Patrimonio – Via Isonzo n. 6, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12:00 del 21/05/2025**. Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito tramite Raccomandata A/R. In ogni caso, il termine ultimo ai fini della presentazione è quello sopraindicato, non assumendosi l’Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso.

Farà fede il timbro della data di ricevimento e l’orario posto dall’Ufficio suddetto del Comune all’atto di ricevimento. I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all’asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

10. SEDUTA DI GARA

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica presso la sede comunale sita in via Isonzo n. 6 – San Ferdinando di Puglia. La data sarà comunicata agli interessati esclusivamente mediante pubblicazione sul sito dell’Ente alla Sezione “Home page”- https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/tipi_notizia/avvisi.

11. CRITERI, MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L’aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23.5.1924 e s.m.i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta

economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare o, quantomeno, corrispondente al canone annuo a base d'asta.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente avviso. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. citato.

L'Amministrazione redigerà apposita graduatoria e si procederà alla proposta di aggiudicazione a favore del primo graduato.

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti di partecipazione, si procederà all'Aggiudicazione.

L'Amministrazione Comunale non procederà all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente avviso. Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria. L'accertamento di false dichiarazioni comporterà l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'eventuale aggiudicazione e la segnalazione alla competente Autorità Giudiziaria.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, la facoltà, ricorrendone i motivi, di revocare, modificare o prorogare il presente avviso. In tali ipotesi i partecipanti non avranno diritto ad alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento e/o indennizzo comunque denominato.

12. GARANZIE

Il locatario dovrà presentare, prima della sottoscrizione del contratto:

- attestazione del versamento di un deposito cauzionale pari a 3 mensilità del canone offerto per il numero degli anni di locazione, a garanzia degli impegni assunti;
- una copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (RCT/RCO) di durata pari a quella del contratto, con massimale unico minimo per sinistro e per anno assicurativo, per ciascuna polizza di almeno € 1.500.000,00;
- una polizza assicurativa contro incendi e atti vandalici con un massimale rapportato al valore dell'immobile.

13. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione formale di aggiudicazione sarà stipulato il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente. Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.

Documentazione necessaria per la stipula del contratto di locazione: nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire la documentazione (in originale o in copia autenticata e in regolare bollo, laddove previsto dalla normativa vigente) necessaria ai fini della stipulazione del contratto di locazione, che sarà richiesta dai competenti uffici del Comune di San Ferdinando di Puglia. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

14. INFORMAZIONI GENERALI

La documentazione priva di bollo dovrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/82.

Tutte le spese contrattuali relative ai conseguenti atti saranno a carico delle parti secondo quanto dettato dalle norme in materia.

Il presente avviso, nonché la documentazione tecnico – amministrativa e la modulistica prevista per la partecipazione, sono disponibili sul sito dell'Ente, nella Sezione “Home page”- https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/tipi_notizia/avvisi.

Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte decorrerà il termine per eventuali ricorsi. Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell’istanza indirizzo e-mail e PEC.

È possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara ai seguenti recapiti (tel. 0883626256, mail: p.daluiso@comune.sanferdinandodipuglia.bt.it).

Le risposte alle eventuali domande saranno visibili sul sito dell'Ente, nella Sezione “Home page”- https://comune.sanferdinandodipuglia.bt.it/tipi_notizia/avvisi. Le eventuali richieste di informazioni e/o visite in loco dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine per la presentazione delle offerte.

14. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

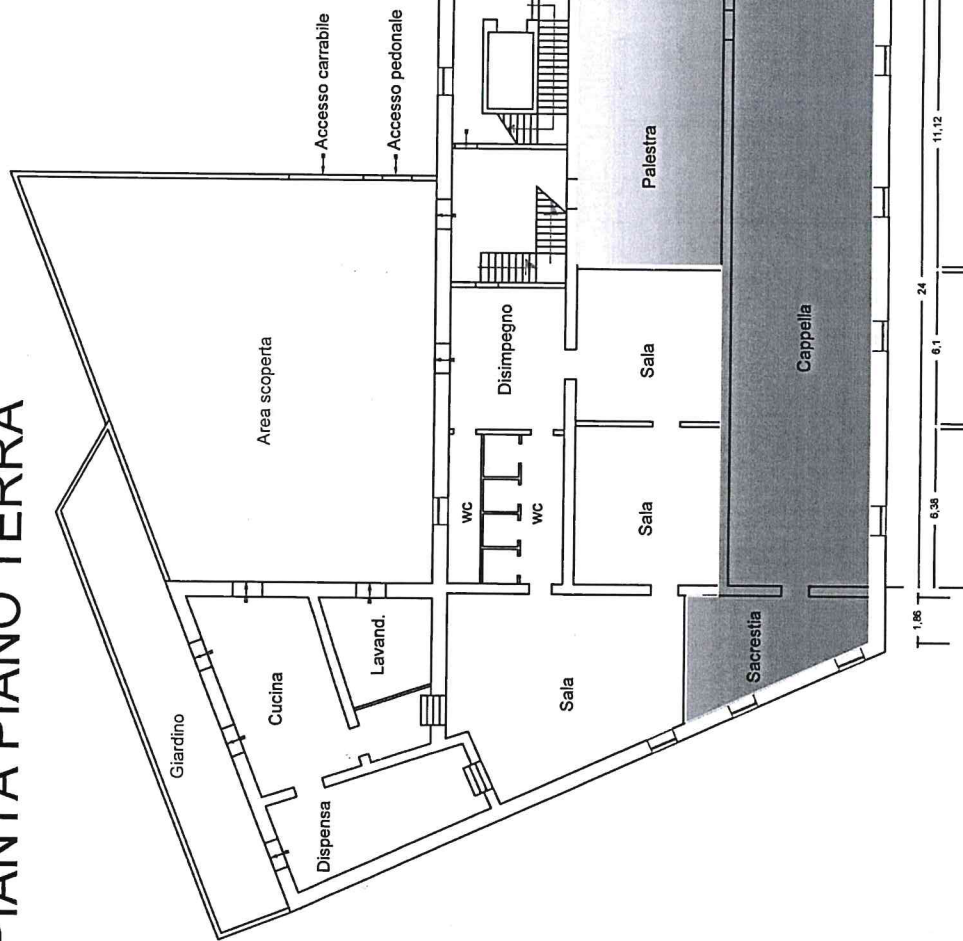
Ai sensi dell’art. 13 del Regolamento UE 2016/679 GDPR - Regolamento generale sulla protezione dei dati – e del decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 Codice in materia di protezione dei dati personali, i dati personali forniti saranno raccolti dal Comune di San Ferdinando di Puglia per le finalità di gestione della presente gara e saranno trattati con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi all’asta e al relativo contratto. Le medesime informazioni potranno essere comunicate alle amministrazioni pubbliche per l’assolvimento di obblighi di legge. L’interessato è titolare dei diritti di cui agli articoli 7, comma 3, 18, 20, 21 e 77 del succitato regolamento.

Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti del dirigente del Settore Affari Generali. Il titolare del trattamento è il Comune di San Ferdinando di Puglia con sede in via Isonzo n. 6.

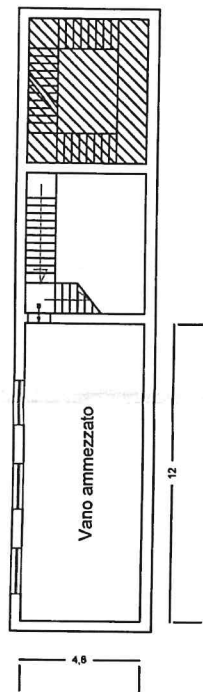
Il Data Protection Officer (Responsabile della Protezione dei dati) è l'Avv. Mattia Tacchini, mail: mt@mattiatacchini.it, pec: mattiatacchini@pec.it.

**IL RESPONSABILE DEL
SETTORE AFFARI GENERALI**
Dott.ssa Pasqualina Daluiso

PIANTA PIANO TERRA

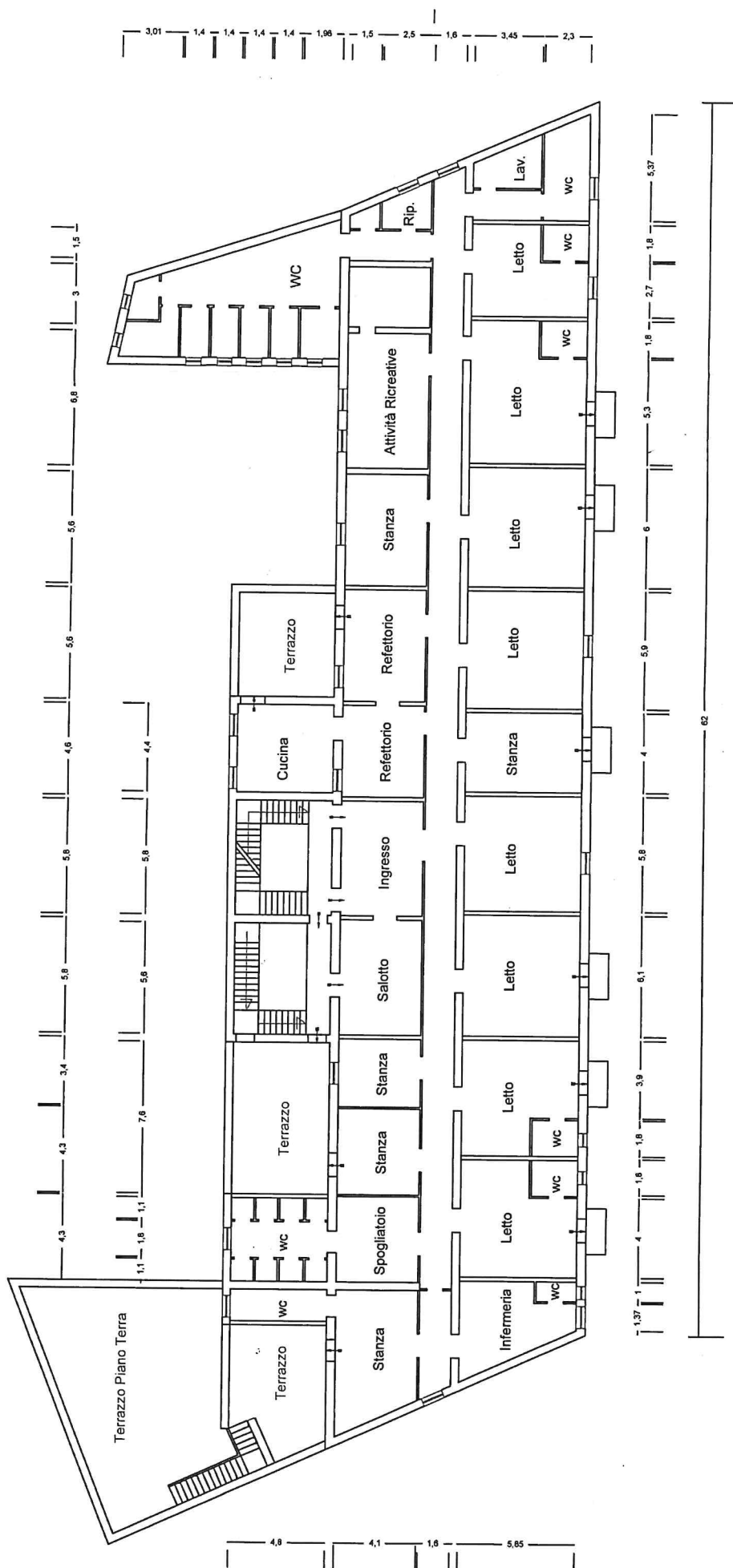


PIANTA PIANO AMMEZZATO



Area esclusa dalla procedura di affidamento

PIANTA PIANO PRIMO



RELAZIONE TECNICA PER STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

Immobile "Palazzo Rescigno" – Relazione tecnica sugli interventi necessari per l'adeguamento impiantistico ai sensi della normativa vigente.

Premessa

Con **Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 25 del 13/03/2025**, avente ad oggetto *"Concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile sito in San Ferdinando di Puglia, ubicato in Via Trinitapoli n. 14 e Vico Chiuso di via Squicciarini – Atto di indirizzo"*, è stata disposta, tra l'altro, l'attivazione di specifici adempimenti a carico dei settori competenti, finalizzati alla valorizzazione funzionale e patrimoniale dell'immobile comunale denominato **"Palazzo Rescigno"**.

In particolare, con tale deliberazione – adottata dal Commissario Straordinario, e dichiarata immediatamente eseguibile – è stato conferito al **Responsabile del Settore "Lavori Pubblici, Ambiente e Manutenzioni"** (IV Settore) l'incarico di procedere alla **quantificazione degli interventi di adeguamento e miglioramento necessari** per rendere la struttura conforme alle normative vigenti e idonea alla destinazione sociale e istituzionale prevista, con specifico riferimento all'accoglienza dei migranti.

Il presente documento, si configura pertanto quale **relazione tecnica del progetto di fattibilità tecnica ed economica**, finalizzata a supportare la determinazione dell'ammontare complessivo degli interventi impiantistici da eseguire sull'immobile.

Tale relazione tecnica, predisposta a cura del **Personale tecnico del IV Settore** fornisce dunque un quadro dettagliato delle opere necessarie per l'adeguamento degli impianti tecnologici dell'immobile "Palazzo Rescigno", in linea con le direttive impartite dal Commissario straordinario e con i principi di efficacia, efficienza e legalità dell'azione pubblica.

INTRODUZIONE

A seguito delle verifiche e dei sopralluoghi eseguiti dal Personale tecnico del IV e V settore del comune, si è riscontrata l'esigenza non più procrastinabile di procedere all'adeguamento complessivo degli impianti tecnologici presenti all'interno dell'immobile comunale "Palazzo Rescigno", in vista della sua rifunzionalizzazione a fini sociali.

L'edificio, realizzato in epoca anteriore all'adozione delle principali normative impiantistiche oggi vigenti, presenta impianti datati, non certificati, privi delle dotazioni minime di sicurezza previste e in larga parte inadeguati a supportare le esigenze funzionali proprie di una struttura destinata ad accogliere persone e a ospitare attività pubbliche continuative.

La necessità dell'adeguamento deriva, in primo luogo, dal mutato quadro normativo, che impone standard elevati in termini di prevenzione incendi, efficienza energetica, sicurezza elettrica e salubrità ambientale. In secondo luogo, le modalità d'uso previste, che comportano la presenza di personale, operatori, ospiti e potenzialmente soggetti vulnerabili, richiedono un livello di affidabilità e qualità impiantistica tale da garantire continuità d'esercizio, tutela della salute e piena conformità igienico-sanitaria.

Nel dettaglio, gli interventi previsti si articolano come segue:

1. Adeguamento impianto antincendio – € 130.000,00

L'immobile risulta attualmente privo di impianti attivi e passivi di protezione antincendio conformi alla normativa vigente, nonché delle necessarie misure di compartimentazione e delle vie di esodo a norma. L'intervento previsto si configura come essenziale per garantire la sicurezza degli occupanti e la piena rispondenza alle prescrizioni contenute nel D.M. 03/08/2015 – Codice di Prevenzione Incendi, nel D.M. 10/03/1998 e nelle normative UNI applicabili. In particolare, si prevede:

- la realizzazione di un impianto di rivelazione automatica di fumo e temperatura, suddiviso in zone, dotato di sensori puntuali e centraline di controllo certificate secondo la norma UNI EN 54;
- la dotazione di un sistema fisso di spegnimento manuale, comprendente idranti DN45, naspì e estintori portatili, opportunamente dislocati in funzione della configurazione planimetrica dell'edificio e delle attività previste con moto pompa ed elettro-pompa;
 - il centro dovrà essere dotato di un adeguato numero di estintori portatili da incendio, di tipo approvato dal Ministero dell'interno, distribuiti a tutti i piani ed in modo uniforme nelle zone presidiate, in modo da consentirne il rapido utilizzo in caso di incendio in tutte le aree del Centro.
 - di Impianti idrici antincendio (reti idranti). Gli idranti, correttamente corredati, dovranno essere:
 1. -distribuiti in modo da consentire l'intervento in tutte le aree dell'attività;
 2. -collocati in ciascun piano nelle strutture multipiano;
 3. - dislocati in posizione facilmente accessibile e visibile.
 4. - appositi cartelli segnalatori dovranno agevolarne l'individuazione a distanza. Gli idranti non dovranno essere posizionati all'interno dei vani scala al fine di non ostacolare l'esodo delle persone. Nelle zone frequentate dagli ospiti, gli idranti dovranno essere protetti da cassette metalliche dotate di chiusure di sicurezza con chiavi in possesso del personale addetto. Le manichette e le lance dovranno essere custodite in appositi locali ubicati nelle aree presidiate.

L'impianto idrico antincendio per idranti dovrà essere costituito da una rete di tubazioni, realizzata preferibilmente ad anello, con montanti disposti nei vani scala. In considerazione che si prevede un numero di utenti non superiore a 100 l'impianto antincendio sarà costituito da soli idranti interni DN 45.

Le tubazioni dovranno essere dimensionate mediante calcolo idraulico (norma UNI 10779). La rete di tubazioni che alimenta gli idranti dovrà essere indipendente da quella dei servizi sanitari.

La rete di tubazioni che alimenta gli idranti dovrà essere indipendente da quella dei servizi sanitari. Le tubazioni dovranno essere protette dal gelo, da urti e, qualora non siano metalliche, dal fuoco.

Caratteristiche prestazionali e di alimentazione:

Dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche idrauliche minime:

Per gli idranti DN 45, una portata per ciascun idrante non minore di 120 l/min ad una pressione residua di almeno 2 bar, considerando simultaneamente operativi non meno di 3 idranti nella posizione idraulicamente più sfavorevole.

In presenza di più colonne montanti, l'impianto dovrà avere caratteristiche tali da garantire per ogni montante le condizioni idrauliche e di contemporaneità sopra indicate e di assicurare, per tali condizioni, il funzionamento contemporaneo di almeno due colonne montanti;

L'autonomia degli impianti idrici antincendio non dovrà essere inferiore a 60 minuti primi.

Alimentazione. sarà necessario prevedere una riserva idrica di idonea capacità. Il gruppo di pompaggio di alimentazione della rete antincendio dovrà essere realizzato da elettropompa con alimentazione elettrica di riserva (gruppo elettrogeno ad azionamento automatico) o da motopompa con avviamento automatico.

- vasche di accumulo oppure due serbatoi esterni
- l'installazione di porte tagliafuoco certificate REI 60, complete di chiudiporta automatici e dispositivi di apertura antipánico, a presidio delle uscite e delle compartimentazioni orizzontali e verticali;
- la definizione e adeguata segnalazione dei percorsi di esodo, corredati da illuminazione di emergenza conforme alla UNI EN 1838 e da segnaletica fotoluminescente rispondente ai criteri della UNI ISO 7010 ;
- uscite di emergenza e scale antincendio
- la progettazione dell'intervento antincendio a firma di tecnico abilitato, iscritto negli elenchi ministeriali di cui all'art. 16 del D.Lgs. 139/2006, con presentazione della relativa SCIA antincendio presso il competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

2. Riqualificazione impianto termico – installazione pompa di calore – € 35.000,00

L'impianto di climatizzazione invernale ed estiva attualmente presente nell'immobile risulta obsoleto, inefficiente, non certificato e potenzialmente non conforme ai requisiti imposti dal D.Lgs. 102/2014, dal D.M. 26/06/2015 e dalle normative UNI/CTI in materia di rendimento energetico. In un'ottica di sostenibilità e riduzione delle emissioni, l'intervento proposto prevede la sostituzione dell'attuale sistema con un impianto a pompa di calore aria-acqua ad alta efficienza.

Nello specifico, si prevede:

- la disattivazione e rimozione dell'impianto esistente, comprensivo della caldaia obsoleta, con smaltimento secondo le normative ambientali vigenti;

- la fornitura e posa in opera di una pompa di calore aria-acqua monoblocco o split inverter, in grado di coprire le esigenze di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, con COP e EER conformi ai limiti del Conto Termico e dei CAM;
- la predisposizione per futura integrazione con impianti a fonti rinnovabili, come moduli fotovoltaici o sistemi di accumulo termico.
- L'impianto sarà dimensionato in funzione delle caratteristiche termofisiche dell'edificio e potrà garantire una gestione integrata e intelligente mediante cronotermostato evoluto o sistema domotico, con sensori ambientali e controllo da remoto.

3. Adeguamento impianto idrico e fognario – € 50.000,00

Le reti idrico-sanitarie e di smaltimento presenti all'interno dell'immobile risultano obsolete, in parte inutilizzate e realizzate con materiali non più conformi alle norme igienico-sanitarie vigenti. Le principali criticità rilevate riguardano fenomeni di infiltrazione, perdite occulte e l'impiego di componenti vetusti non rispondenti alle normative UNI di settore. L'intervento di adeguamento prevede:

- la sostituzione dei servizi igienici esistenti con sanitari a risparmio idrico e rubinetteria temporizzata o con sensori a infrarossi, al fine di garantire un uso efficiente delle risorse idriche e una migliore igiene nei locali ad alta frequentazione;
- la realizzazione di un nuovo collettore fognario interno e dei relativi pozzetti di ispezione, impiegando materiali resistenti come PVC rinforzato o PEAD, con pendenze corrette, sifoni di intercettazione e sfiati di ventilazione per la salubrità delle condotte;
- ove tecnicamente possibile, la separazione delle reti per acque nere e meteoriche, secondo i criteri dettati dal Regolamento Regionale in materia di scarichi e acque reflue urbane, al fine di garantire un corretto smaltimento dei reflui e l'idoneo convogliamento delle acque meteoriche verso la rete pubblica.

4. Adeguamento impianto elettrico e messa a norma CEI – € 25.000,00

L'impianto elettrico esistente risulta datato, privo della relativa dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e non rispondente agli standard di sicurezza imposti dalla normativa tecnica di settore. L'impianto non garantisce l'efficienza funzionale né un adeguato livello di protezione contro i principali rischi elettrici, tra cui cortocircuiti, sovraccarichi, dispersioni e folgorazioni accidentali, con evidenti criticità in termini di continuità di servizio e tutela dell'incolumità degli utenti.

In tale contesto, si rende necessario un completo rifacimento dell'impianto elettrico, in conformità alla norma tecnica CEI 64-8, alle specifiche della Guida CEI 0-21 per la connessione in bassa tensione e ai requisiti per edifici a uso collettivo. Gli interventi previsti comprendono:

- la sostituzione e potenziamento dei quadri elettrici, principali e secondari, con installazione di interruttori modulari, sezionatori di manovra, interruttori di emergenza e predisposizione per carichi speciali;
- la realizzazione ex novo di un impianto di messa a terra conforme alla Sezione 54 della CEI 64-8, mediante picchetti in acciaio zincato, dispersori ad anello, corda di rame nudo e nodo equipotenziale generale collegato a tutti gli elementi conduttori e ai sistemi tecnologici;

Tutti i materiali impiegati saranno rispondenti alle norme CEI-UNEL e corredati dalle dichiarazioni di conformità e relazione di verifica finale, come previsto dagli artt. 7 e 9 del D.M. 37/2008.

Importo complessivo stimato: € 240.000,00 oltre iva al 10%

Voce di intervento	Importo (€)
Adeguamento impianto antincendio	130.000,00
Installazione pompa di calore	35.000,00
Adeguamento impianto idrico-fognario	50.000,00
Adeguamento impianto elettrico	25.000,00
Totale complessivo	240.000,00

Conclusioni

L'adeguamento impiantistico di Palazzo Rescigno rappresenta un intervento cruciale per garantire la sicurezza, l'efficienza energetica e la valorizzazione di un edificio di rilevanza storica all'interno del tessuto urbano di San Ferdinando di Puglia. Tale operazione non solo consente di assicurare la piena conformità dell'immobile alle normative tecniche e di sicurezza attualmente vigenti, ma costituisce anche un'occasione strategica per preservare e valorizzare il patrimonio culturale locale attraverso l'integrazione di soluzioni tecnologiche moderne e sostenibili. Gli edifici storici, come Palazzo Rescigno, presentano frequentemente impianti vetusti che non rispondono agli standard di sicurezza ed efficienza richiesti: intervenire su queste strutture richiede un approccio multidisciplinare capace di coniugare tutela architettonica e innovazione impiantistica. La riqualificazione energetica, infatti, non solo ne migliora le prestazioni funzionali e abitative, ma ne assicura anche la durabilità nel tempo, contribuendo alla riduzione dell'impatto ambientale e alla razionalizzazione dei costi di esercizio. In tale ottica, l'adozione di impianti avanzati – come pompe di calore ad alta efficienza, sistemi elettrici a basso consumo e reti idrico-sanitarie sicure – garantisce una riduzione significativa dei consumi energetici, una minore emissione di gas climalteranti, un miglioramento del comfort interno e una conseguente rivalutazione patrimoniale dell'immobile. L'intervento proposto si inserisce inoltre pienamente nel

quadro delle strategie europee e nazionali in materia di transizione ecologica e decarbonizzazione del patrimonio edilizio esistente, in linea con le direttive “Energy Performance of Buildings” (EPBD) e con il pacchetto “Fit for 55”, che puntano a edifici a emissioni zero entro il 2050. Alla luce di quanto sopra, l'intervento di riqualificazione impiantistica di Palazzo Rescigno non deve essere considerato soltanto un adempimento tecnico, bensì una concreta opportunità per il Comune di San Ferdinando di Puglia di attestare il proprio impegno nei confronti della sostenibilità ambientale, della valorizzazione del patrimonio pubblico e del miglioramento della qualità della vita dei cittadini, attraverso un'azione che integra tradizione, innovazione e visione strategica per il futuro del territorio.

Il Tecnico

Ing. Liberato Bozzelli

C_H839 - 0 - 1 - 2025-04-28 - 0009797

	IMPORTO LAVORI A CORPO		Importo progetto
	Lavori		
	Adeguamento impianto antincendio	€ 130,000.00	
	Adeguamento impianto idrico fognario	€ 50,000.00	
	Adeguamento impianto elettrico	€ 25,000.00	
	Adeguamento impanto termico	€ 35,000.00	
	Lavori (1a+1b+1c+1d)		€ 240,000.00
	di cui Oneri per la sicurezza		€ 4,800.00
	Totale A (Importo a base d'asta)		€ 240,000.00

	SOMME A DISPOSIZIONE		
	<i>Imprevisti (Al lordo di IVA ed eventuali contributi integrativi)</i>		€ -
	Spese tecniche		
	<i>Progettazione Scia antincendio e Certificato di regolare esecuzione</i>	€ 9,615.38	
	<i>Totale oneri tecnici</i>		€ 9,615.38
	Spese generali		
	<i>Contributo CNPAIA, CNPG e INPS 4% di B2)</i>		€ 384.62
	Totale B		€ 10,000.00
	<i>IVA sui lavori 10% di A</i>		€ 24,000.00
	<i>IVA sulle somme a disposizione 22 % di(B2 + B3)</i>		€ 2,200.00
	TOTALE GENERALE (A+B+C+D)		€ 276,200.00