CITTÀ DI SERMONETA

(Provincia di Latina)

AREA 3^ - Tecnica, Manutentiva

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN SERMONETA SCALO DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ SOCIO-SANITARIE / SERVIZI ALLA PERSONA

ELENCO LAVORI OBBLIGATORI A CARICO DEL CONDUTTORE

Via della Valle 17 – 04013 Sermoneta (LT) – tel. 0773/30151 – www.comune.sermoneta.latina.it - CF 80003970599 P. Iva 00184610590 – mail ufficiotecnico@comune.sermoneta.latina.it – ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it

Premessa

L'immobile denominato **"Ex Deposito Comunale Località Sermoneta Scalo – Via Norbana"**, sito in Piazza Caracupa (Foglio 2, Mappale 171), è attualmente una struttura ad unico livello di circa 85 mq, priva di impianti tecnologici funzionanti e non adeguata alla destinazione d'uso prevista.

Per consentire l'esercizio delle attività sociosanitarie/ambulatoriali – servizi alla persona, il conduttore è obbligato, **a pena di esclusione dalla gara**, a realizzare tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, messa a norma e adeguamento funzionale di seguito elencati, oltre a tutto quanto ulteriormente necessario per rendere l'immobile fruibile dall'utenza e conforme alle normative vigenti applicabili alla destinazione d'uso prevista.

I lavori dovranno essere eseguiti previa acquisizione di tutti i titoli edilizi e autorizzativi necessari, ivi compreso il **Permesso di Costruire in Deroga** ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001, e la preventiva autorizzazione della **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio** competente, stante il vincolo paesaggistico gravante sull'immobile ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004.

Categoria 1 – Adeguamento strutturale e opere edili

N.	Descrizione Intervento	Specifiche
1.3	Ripristino e risanamento murature	Trattamento delle porzioni di intonaco distaccato o deteriorato, stuccature localizzate, rivestimento protettivo finale su tutte le superfici verticali interne ed esterne, trattamento risalita di umidità ove presente.
1.4	Sostituzione infissi esterni	Rimozione degli infissi esistenti deteriorati o mancanti e installazione di nuovi serramenti (finestre e portone/e di ingresso) con caratteristiche idonee all'uso previsto, compatibili con i vincoli paesaggistici e con le prescrizioni della Soprintendenza competente.
1.5	Adeguamento pavimentazioni interne	Rimozione e rifacimento, ovvero ripristino con trattamento di superficie, delle pavimentazioni interne, garantendo la conformità alle norme igienico-sanitarie applicabili e l'accessibilità per persone con disabilità.
1.6	Suddivisione degli spazi interni	Realizzazione delle partizioni interne (tramezzature, contropareti) necessarie per la creazione degli ambienti funzionali all'attività (sala d'attesa, studio/ambulatorio, servizi igienici, locali accessori), nel rispetto delle superfici minime previste dalla normativa sanitaria regionale.
1.7	Adeguamento servizi igienici	Realizzazione/adeguamento di almeno un servizio igienico accessibile conforme alla normativa

N.	Descrizione Intervento	Specifiche
		sull'accessibilità (D.P.R. 503/1996; D.M. 236/1989), comprensivo di sanitari, rivestimenti, rubinetteria e accessori.

Categoria 2 – Impianto elettrico

N.	Descrizione Intervento	Specifiche
2.1	Nuovo impianto elettrico	Realizzazione ex novo dell'impianto elettrico generale dell'immobile: quadro elettrico di distribuzione, impianto di messa a terra, cablaggio, predisposizione di circuiti dedicati per le apparecchiature medico-sanitarie/di servizio, punti luce, prese di corrente (anche di forza motrice ove necessario), interruttori. Il tutto conforme alla normativa CEI vigente.
2.2	Impianto illuminazione	Installazione di corpi illuminanti efficienti (LED) per tutti gli ambienti interni, garantendo i livelli di illuminamento previsti per gli ambienti sanitari dalla normativa di riferimento.
2.3	Impianto campanello/segnalazione	Installazione di dispositivi di chiamata/segnalazione adeguati alle esigenze dell'utenza, comprese le persone con disabilità.
2.4	Certificazione impianto	Redazione e consegna della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/2008.

Categoria 3 – Impianto idrico-sanitario e fognario

N.	Descrizione Intervento	Specifiche
3.1	Allacciamento alla rete idrica comunale	Realizzazione dell'allacciamento alla rete idrica pubblica (o realizzazione di approvvigionamento alternativo conforme alle norme), comprensivo di contatore, colonna montante e distribuzione interna.
3.2	Rete di distribuzione idrica interna	Realizzazione dell'impianto di adduzione dell'acqua calda e fredda a servizio dei locali (servizi igienici, eventuali punti d'uso).
3.3	Rete di smaltimento acque reflue	Realizzazione dell'impianto di raccolta e smaltimento delle acque reflue (scarichi, pozzetti, tubazioni) con allacciamento alla fognatura pubblica o sistema alternativo a norma.
3.4	Smaltimento acque meteoriche	Realizzazione o adeguamento del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane (pluviali, canalette, scarico a terra).

N.	Descrizione Intervento	Specifiche
3.5	Certificazione impianti	Redazione e consegna delle dichiarazioni di conformità degli impianti idrico e fognario ai sensi del D.M. 37/2008.

Categoria 4 – Impianto termico e/o di climatizzazione

N.	Descrizione Intervento	Specifiche
4.1	Impianto riscaldamento/raffrescamento	Installazione di un impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) adeguato alle dimensioni e alla destinazione d'uso dei locali, preferibilmente con sistemi ad alta efficienza energetica (es. pompa di calore).
4.2	Ventilazione meccanica controllata	Laddove necessario in relazione alla destinazione d'uso sanitaria, installazione di sistema di ventilazione meccanica controllata per il ricambio dell'aria negli ambienti, in conformità alle norme UNI vigenti.
4.3	Certificazione impianti	Redazione e consegna delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e del libretto di impianto.

Categoria 5 – Sicurezza, accessibilità e adeguamento normativo

N.	Descrizione Intervento	Specifiche
5.1	Adeguamento alla normativa antincendio	Valutazione del rischio incendio, realizzazione degli interventi necessari (compartimentazione, vie di esodo, segnaletica, estintori, ecc.) e, ove previsto, acquisizione del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) o comunicazione al Comando VVF competente.
5.2	Accessibilità per persone con disabilità	Adeguamento degli accessi (porte, rampe, percorsi) per garantire la piena accessibilità dell'immobile alle persone con disabilità, in conformità al D.P.R. 503/1996 e al D.M. 236/1989.
5.3	Segnaletica di sicurezza e informativa	Installazione della segnaletica di sicurezza (vie di uscita, presidi antincendio, ecc.) e di quella informativa per i fruitori della struttura, in conformità al D.Lgs. 81/2008.
5.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile post-intervento, a cura di tecnico abilitato, da allegare al Certificato di Regolare Esecuzione.

Categoria 6 – Ottenimento titoli e autorizzazioni

N.	Descrizione Intervento	Specifiche
6.1	Permesso di Costruire in Deroga	Predisposizione e presentazione della pratica edilizia per il rilascio del Permesso di Costruire in Deroga ex art. 14 D.P.R. 380/2001, comprensiva di tutti gli elaborati progettuali e le relazioni tecniche necessarie.
6.2	Autorizzazione Soprintendenza	Acquisizione della preventiva autorizzazione paesaggistica/culturale della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per tutti gli interventi sull'immobile vincolato.
6.3	Autorizzazioni sanitarie	Acquisizione di tutte le autorizzazioni sanitarie e le comunicazioni/notifiche agli enti competenti (ASL, Regione Lazio) necessarie per l'avvio delle attività sociosanitarie/ambulatoriali.

Riepilogo e stima degli importi

Il concorrente dovrà indicare in sede di offerta l'importo complessivo che si impegna a investire per la realizzazione dei lavori obbligatori di cui al presente elenco.

Si precisa che l'importo indicato in sede di offerta economica costituirà il tetto massimo dello scomputo dal canone di locazione, calcolato come segue:

> **Tetto massimo scomputo = canone annuo offerto × 9 (anni di locazione)**

La stima minima di riferimento per la realizzazione di tutti gli interventi obbligatori necessari ad adeguare l'immobile alla destinazione d'uso prevista è indicativamente stimata in **€ 76.160,00 (IVA esclusa)**, come risultante dall'analisi dello stato di fatto dell'immobile.

> **NOTA**: Il concorrente è tenuto a effettuare il sopralluogo obbligatorio e a verificare direttamente lo stato dei luoghi prima di formulare la propria offerta. L'Amministrazione non garantisce la completezza del presente elenco rispetto agli interventi effettivamente necessari: sarà onere e responsabilità del conduttore realizzare tutto quanto occorre per rendere l'immobile conforme alle normative vigenti e idoneo all'uso previsto.

Allegati:

1. STIMA SINTETICA LAVORI OBBLIGATORI

IANIRI
RICCARDO
19.11.2026
10:50:31
GMT+01:00

Il Responsabile del Procedimento
Arch. J. Riccardo IANIRI
(Responsabile Area 3 – Comune di Sermoneta)