

---

## AVVISO PUBBLICO

### Indagine di mercato per la ricerca di immobili afferenti al Progetto di Rigenerazione urbana

#### "RI-WIND"

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso:

- che il Comune di Acquapendente, con il progetto di Rigenerazione urbana "RI-WIND" per Trevinano, risulta primo classificato nella graduatoria approvata dalla Regione Lazio, giusta Determinazione del 1° febbraio 2022, n. G00989, pubblicata sul BURL n. 12 del 3 febbraio 2022;
- che ruolo centrale dell'idea progettuale è quello della riqualificazione edilizia, energetica e sismica del patrimonio edilizio;
- che gli ambiti di intervento sul patrimonio edilizio sono tre:
  - o recupero di edifici per la creazione di co-housing e co-working;
  - o recupero di immobili e luoghi da destinare ad albergo diffuso e nuove start up e unità produttive;
  - o politiche di incentivo all'insediamento residenziale di giovani e famiglie, resa possibile dal controllo e gestione dell'intero processo di restauro, promozione economico-produttiva e valorizzazione sociale del borgo

#### RENDE NOTO

con il presente avviso l'avvio di un'indagine di mercato preliminare per la ricerca di immobili siti nella frazione di Trevinano da adibire alle esigenze del progetto "RI-WIND", come di seguito riportate:

#### **1. ALBERGO DIFFUSO**

*L'albergo diffuso è una struttura ricettiva unitaria, gestita in forma imprenditoriale, che si rivolge ad una domanda interessata a soggiornare in un contesto urbano di pregio, autentico, a contatto con i residenti, usufruendo dei normali servizi alberghieri.*

*L'albergo sarà realizzato in abitazioni attualmente private e disabitate delle quali dovrà essere acquisito il diritto d'uso tramite l'acquisto o la locazione e/o in abitazioni stabilmente abitate i cui proprietari decidano di destinare parte dell'abitazione ad attività di locazione.*

*L'intervento finalizzato alla rigenerazione e il riuso del patrimonio edilizio storico, pubblico e privato, prevede in dettaglio la ristrutturazione di 30 alloggi per una capienza di circa 90 persone e di un edificio destinato a servizi comuni.*

*Un immobile ubicato in posizione centrale rispetto al borgo, ospiterà al piano terra la reception, sale comuni, bar, punto ristoro, cucina industriale ed avrà inoltre a disposizione una suggestiva corte (80 mq) per attività all'aperto.*

*Al piano primo è prevista la realizzazione di una piccola foresteria per giovani.*

*Come negli alberghi tradizionali anche nell'albergo diffuso tutti gli ospiti potranno usufruire di tutti i servizi alberghieri: pulizia quotidiana delle camere, assistenza, eventuale servizio di piccola colazione in camera, punto ristoro.*

*La ristrutturazione degli alloggi sarà del tipo conservativo (restauro) finalizzata alla salvaguardia degli elementi architettonici caratteristici del borgo, sia sotto l'aspetto tipologico che dimensionale, quindi salvaguardia e valorizzazione degli elementi puntali quali portali, scalinate, pavimentazioni, davanzali,*

---

*archi, fregi, all'esterno, conservazione delle forme e dimensioni delle porte, finestre, scale, volte, solai in legno, pavimenti all'interno, nel caso di integrazioni uso di materiali autoctoni (pietra, mattoni, legno, ecc..).*

*Per gli arredi si ritiene prioritario la riproposizione degli elementi originari (madie, sedie impagliate, letti in ferro battuto, cassapanche, ecc.) che saranno realizzati o restaurati dagli artigiani presenti nel territorio.*

*Laddove gli elementi siano indispensabili e non sostituibili in relazione alla vivibilità contemporanea, la scelta progettuale sarà orientata su un design minimalista ispirato all'eleganza ed alla semplicità (nei servizi ad esempio). La superficie lorda interessata ammonta a circa 2.250 mq.*

## **2. ALLOGGI IN CO-HOUSING**

*Tali progetti verranno realizzati in abitazioni attualmente private e disabitate delle quali dovrà essere acquisito il diritto d'uso tramite contratto di locazione e/o di compravendita.*

*L'intervento finalizzato alla rigenerazione e al riuso del patrimonio edilizio storico, pubblico e privato, prevede in dettaglio la ristrutturazione di 10 alloggi per una capienza di circa 20 persone.*

*Gli alloggi saranno reperiti preferibilmente ai piani terra per facilitare l'accesso di persone anziane ed eventualmente dotati di sistemi per il superamento delle barriere architettoniche.*

*La ristrutturazione degli alloggi seguirà i criteri del restauro così come esplicitati nell'albergo diffuso. La superficie lorda interessata ammonta a circa 750 mq.*

## **3. POSTAZIONI CO-WORKING**

*Le piccole comunità hanno subito lo spopolamento causato dall'attrazione dei grandi centri nei quali si sono concentrate opportunità lavorative e esistenziali. Il COVID-19 ha innescato un processo di riscoperta delle piccole comunità locali che hanno rappresentato una risorsa grazie alla disponibilità di luoghi aperti e con una bassa densità di presenze. Al tempo stesso i processi di digitalizzazione del lavoro hanno permesso di spostare sul luogo domestico parte della giornata lavorativa. Questo spostamento centripeto dal centro alla periferia, per essere sostenibile sul lungo periodo, ha bisogno però di uno sforzo di rinnovamento urbano e sociale e di interventi sulle infrastrutture in grado di agevolare l'introduzione di sistemi digitali e innescare un processo di riduzione degli impatti ambientali sul territorio.*

*Per quanto riguarda il lavoro a distanza e lo smart working, l'idea si basa sulla creazione di uno spazio funzionale, con molte postazioni di lavoro, dotato di una connessione efficace.*

*Un ambiente confortevole e silenzioso che permetta lo svolgimento di attività lavorative o di studio senza distrazioni, ma che sia anche un luogo di incontro e scambio tra professionisti.*

*Il co-working permette di avere una residenza temporanea ed efficace per lavoratori free lance e nomadi digitali, ma anche per startup e piccole aziende.*

*Il coworking space sarà organizzato con postazioni dotate di materiale di cancelleria e collegata ai diversi servizi e dispositivi messi a disposizione dalla struttura come: connessione internet, fotocopiatrici, fax, scanner, linea telefonica, etc.*

*Disporrà inoltre di aree di relax e ristoro, una sala riunioni e naturalmente servizi igienici.*

*Potrà essere, inoltre, attivata anche una convenzione con i ristoratori locali per i pasti da consumare, eventualmente, anche in ufficio.*

*Resta fermo che le indicazioni di cui sopra risultano essere idee progettuali, non vincolanti in alcun modo l'Amministrazione in base ai bisogni reali e che le specifiche esigenze potranno variare in considerazione delle fasi progettuali successive.*

## **SOGGETTI DESTINATARI DELL'AVVISO**

---

Sono destinatari dell'Avviso, al fine di garantire la più ampia partecipazione, tutte le persone fisiche o giuridiche in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016 e privi di impedimenti a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il soggetto partecipante dovrà altresì garantire e dichiarare:

- Le caratteristiche dell'immobile proposto, con una breve relazione, riportante i riferimenti catastali ed allegando documentazione fotografica;
- La regolarità urbanistica dell'immobile, indicando il titolo di proprietà;
- Che l'immobile possiede tutti i requisiti sopra indicati e l'eventuale importo richiesto per la locazione e/o per la vendita, fermo restando che lo stesso dovrà essere successivamente valutato in termini di congruità, tramite apposita perizia, da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Che la proposta è coerente con gli interessi pubblici;
- L'assenza di conflitto di interesse tra l'attività pubblica e quella privata oggetto dell'eventuale contrattazione;
- L'assenza di contenzioso con l'Amministrazione;
- L'inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale e di non incorrere in nessuno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016;
- Il non avere riportato condanne penali e di non avere carichi penali pendenti;
- Di non incorrere in una delle cause che comportino l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- Di non incorrere in alcuna delle situazioni di incompatibilità e di conflitto di interesse previste dalla vigente normativa.
- Di essere disposto a mettere immediatamente a disposizione, a semplice richiesta del Comune, l'immobile proposto e di accettare che l'eventuale acquisizione al patrimonio dell'Ente, per gli immobili che necessitano di tale fattispecie, avvenga solo ed esclusivamente ad erogazione del contributo da parte della Regione Lazio per il progetto "RI-WIND";
- Di accettare, altresì, che la partecipazione alla procedura non vincola in alcun modo l'Amministrazione, potendo successivamente variare le necessità di quest'ultima in base alle successive fasi progettuali;
- Di aver preso conoscenza e di accettare le prescrizioni del presente Avviso, nonché dell'idea progettuale di Rigenerazione urbana "RI-WIND" e di tutte le fasi progettuali successive che saranno necessario, con le relative risultanze definitive;

## **PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte dovranno pervenire, a pena di esclusione e secondo le modalità oltre specificate, entro il le ore 12.00 del decimo giorno dalla pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio comunale, Farà fede il timbro apposto dall'Ufficio Protocollo o la data della pec.

La proposta, redatta su carta semplice in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, deve essere debitamente sottoscritta e riportare nell'oggetto il seguente riferimento: "INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA IMMOBILI AFFERENTI AL PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA "RI-WIND".

Questa può essere inoltrata con i seguenti mezzi:

- a mano, presso l'Ufficio Protocollo;
- a mezzo posta elettronica certificata (esclusivamente da altra casella di posta elettronica certificata) all'indirizzo [comuneacquapendente@legalmail.it](mailto:comuneacquapendente@legalmail.it) con riferimento a tale sistema di trasmissione della domanda, si precisa che la stessa verrà accettata solo se:
  - inviata da una casella di posta elettronica certificata, espressamente intestata all'autore della domanda;
  - sottoscritta digitalmente;
  - spedita entro le ore 12.00 del decimo giorno dalla pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio comunale

Le proposte pervenute oltre il termine sopra indicato non saranno prese in considerazione.

L'Amministrazione non assume responsabilità per la dispersione di comunicazioni dipendente da inesatta indicazione del recapito da parte del concorrente, oppure da mancata o tardiva comunicazione del cambiamento dell'indirizzo indicato nella proposta, né per eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore (art. 4 D.P.R. 487/1994).

La proposta deve contenere almeno un recapito telefonico e un indirizzo di posta elettronica certificata per le comunicazioni e copia di un documento di identità personale in corso di validità del soggetto dichiarante.

---

Il Comune si riserva di effettuare le verifiche, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni presentate.

#### **DIRITTO DI RIFIUTO**

E' facoltà insindacabile del Comune di Acquapendente di non dare seguito alla procedura, in qualsiasi momento, senza che i soggetti che presentino la proposta possano avere nulla a pretendere, fermo restando che le eventuali acquisizioni degli immobili potranno avvenire solo ed esclusivamente ad erogazione del contributo relativo al progetto "RI-WIND" e che presente procedura costituisce una mera indagine indicativa dello status attuale e che le reali esigenze potranno essere ricalibrate durante le fasi progettuali successive

#### **ESAME DELLE PROPOSTE**

Le proposte pervenute saranno valutate dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità e di parità di trattamento fra i soggetti che abbiano manifestato interesse, fermo restando il rispetto dell'articolo 80 del D.Lgs. 50/2016, secondo il seguente iter:

- allo scadere del termine per la presentazione delle offerte, ove presenti, verrà nominata un'apposita commissione che valuterà l'idoneità dell'immobile offerto rispetto ai requisiti richiesti;
- al termine della valutazione da parte della Commissione nominata, verrà redatto l'elenco degli immobili ritenuti idonei, stilata apposita graduatoria (ove gli immobili fossero in numero maggiore delle esigenze) ed inviata la documentazione al Responsabile del Procedimento;
- il Responsabile del Procedimento inviterà i proponenti prescelti a sottoscrivere gli atti di accordo necessari con il Comune di Acquapendente, ferma restando la competenza ultima del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Resta fermo che, in caso di assenza di proposte, l'Ente riterrà conclusa la procedura ad evidenza pubblica e procederà consequenzialmente.

#### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 si informa che il responsabile del procedimento in oggetto è l'Ing. Maria Cristiana Calà Responsabile dell'Area Tecnica Tel. 07637309223, e-mail: [ufficiotec4@comuneacquapendente.it](mailto:ufficiotec4@comuneacquapendente.it).

Il presente avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio online fino al termine indicato per la presentazione delle domande.

#### **TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento Ue 2016/679 i proponenti prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali, all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile, correlata alle finalità connesse al presente avviso. Responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Procedimento indicato al capoverso precedente.

Acquapendente, lì \_\_\_\_