



Città di Salò

Provincia di Brescia

25087 SALO' (BS) - Lungolago

Zanardelli n. 55 PEC:

protocollo@pec.comune.salo.bs.it

E-mail:

protocollo@comune.salo.bs.it

alo.bs.it Recapiti

telefonici centralino

Tel. 0365-296801 - Fax 0365-42926

P.IVA 00559570981 Codice Fiscale 00399840172

Salò, 21 giugno 2023

AVVISO PUBBLICO DI LOCAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE, DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA GASPARO DA SALO', ANGOLO VIA TRIESTE, PER LA REALIZZAZIONE DI MINIALLOGGI PROTETTI PER ANZIANI E LORO GESTIONE PLURIENNALE

(ART. 31, COMMA 2, LETT. B, DELLA L.R. 08.07.2016, N. 16 E D.G.R. 29.12.2016 - N. X/6072)

(DGR N. VIII/11497 DEL 17/03/2010)

CHIARIMENTO N. 3

Il Comune di Salò in merito al quesito, riportato integralmente a fondo FAQ per completezza, presentato tramite "comunicazioni procedura" della piattaforma Sintel risponde come segue:

A fronte delle motivazione espresse l'Ente scrivente, concorda con l'O.E. in merito alla possibilità di ridurre da 16 a 14 i mini alloggi protetti per anziani da realizzare alle seguenti condizioni:

- 1.al termine del periodo di uso alternativo devono essere ripristinati almeno 15 unità abitative SAP;
2. l'O.E. indichi ai prezzi attuali, il costo della riconversione degli alloggi da minialloggi protetti per anziani ad alloggi SAP, a carico dell'Ente scrivente;
3. Ratifica da parte del Consiglio Comunale.

Il Segretario Generale

Dr. Luca Serafini

QUESITO DEL 19/06/2023

Oggetto : Richiesta chiarimenti su numero minimo alloggi.

Lo studio di fattibilità posto alla base del programma di valorizzazione, ha ipotizzato la possibilità di realizzare, ai piani primo e secondo, sette monocalci per piano, con superfici nette interne superiori a 28 mq, dotati di ingresso-soggiorno con zona cottura e bagno accessibile con doccia per disabile.

L'avviso pubblico di locazione, prevede che il Conduttore esegua i lavori occorrenti per realizzare almeno n° 16 minialloggi protetti per anziani e provveda di conseguenza alla gestione della struttura per assicurare i servizi necessari.

L'avviso pubblico ammette espressamente che la proposta possa prevedere integrazioni, modifiche e variazioni dello studio di fattibilità allegato al programma di valorizzazione, in relazione al contenuto tecnico ed economico del progetto di fattibilità tecnica ed economica che verrà presentato dai proponenti.

A seguito della effettuazione di rilievi puntuali dell'edificio e dello stato di consistenza degli elementi strutturali verticali ed orizzontali, nonché dell'analisi delle necessità di una utenza destinata a permanere negli alloggi per periodi di tempo medio/lunghi, sono emersi elementi significativi che inducono a ritenere opportuna la riduzione di una unità per piano, affinché in primo luogo si possano rispettare i parametri normativi e le prescrizioni della Soprintendenza ed in secondo luogo dotare i minialloggi di un confort abitativo adeguato alla anzianità/fragilità degli ospiti, in relazione alla prevista permanenza per periodi medio lunghi.

In particolare i motivi che fanno ritenere imprescindibile la riduzione di una unità abitativa per piano sono le seguenti:

1. Probabile mancato rispetto nella previsione di 16 alloggi del parametro di superficie minima di 28 mq. previsto dal regolamento locale di igiene : le indicazioni delle superfici nello studio di fattibilità posto a base di bando non tengono conto del necessario isolamento termico (obbligatorio ai sensi di legge) che non può che essere previsto in contropareti all'interno dei locali, non essendo proponibile la formazione di cappotto esterno; gli spessori necessari per l'isolamento sottratti alla superficie utile degli alloggi per la coibentazione sono stimabili in cm.16 sulle pareti prospettanti verso l'esterno e di cm.2 sulle pareti tra gli alloggi con una riduzione della superficie utile degli alloggi di circa mq.1.60-1.80. Tale riduzione in varie situazioni non consente il soddisfacimento della superficie minima di alloggio di mq.28.

2. Nella comunicazione 16.05.2023 della direzione regionale del Ministero della Cultura in cui veniva dichiarato la non sussistenza di interesse culturale dell'immobile veniva formulata , alla luce dei vincoli paesaggistici in essere nonché della localizzazione dell'immobile entro il nucleo di antica formazione, un'indicazione di intervento edilizio secondo le tecniche e i criteri del restauro conservativo.

Lo studio di fattibilità posto a base del bando prevede l'integrale demolizione di tutti i sei muri di spina (peraltro non rilevati nel progetto di fattibilità) che storicamente delimitavano i sei originari edifici da cui ha avuto origine l'attuale fabbricato: alla luce delle suddette prescrizioni pare improbabile, oltre che inopportuno strutturalmente, ottenere il necessario nulla osta della Soprintendenza.

3. Anche qualora si riuscisse a rimanere entro i limiti dei 28 mq. per unità abitativa, la superfici interne non garantirebbero una agevole permanenza di persone anziane per periodi medio-lunghi, essendo del tutto prive di spazi di servizio e di confort abitativo.

Si evidenzia infine che al termine della locazione, l'Amministrazione comunale potrebbe disporre comunque di un numero di unità immobiliari superiore di una unità rispetto a quelle attuali.

Per tali motivi si chiede di conoscere se ad avviso di codesta Stazione Appaltante, il numero minimo di unità immobiliari previste dall'avviso pubblico sia inderogabile.