



Città di Spoleto
Direzione Tecnica

AVVISO

PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE AD EDIFICIO SCOLASTICO TEMPORANEO

Con deliberazione Commissariale n. 30 del 24/05/2021 è stata approvata la pubblicazione di una manifestazione di interesse per la ricerca in locazione di un immobile da adibire ad edificio scolastico temporaneo. Con successivo atto dirigenziale n. 542 del 07/06/2021 è stato approvato il presente avviso volto all'individuazione di un immobile come di seguito circostanziato.

Il presente avviso finalizzato ad individuare strutture e immobili disponibili ed idonei ad essere destinati ad uso scolastico, non costituisce avvio di alcuna procedura di gara pubblica, né promessa di contrattazione, né diritto di opzione.

Il carattere del presente procedimento è puramente ricognitivo e non costituisce obbligo per l'Ente, che si riserva la facoltà di decidere di non acquisire in locazione passiva alcun immobile, anche se avente i requisiti richiesti con il presente avviso.

Qualora l'Ente, a seguito di valutazione tecnica, riscontrasse l'idoneità dell'immobile all'uso dichiarato, potrà avviare successiva procedura comparativa e/o trattativa diretta, per la locazione del bene immobile, utilizzando gli istituti contrattuali disciplinati dalla normativa vigente.

A – REQUISITI DELL'IMMOBILE

1) LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto della manifestazione di interesse dovrà essere situato nella zona di San Giovanni di Baiano, Baiano, Madonna di Baiano, San Martino in Trignano o comunque in area in prossimità delle suddette località, lontano da fonti di inquinamento nel rispetto della vigente legislazione urbanistica.

2) TIPOLOGIA E DESTINAZIONE

L'immobile/i dovrà avere destinazione scolastica ed ospitare le classi di alcuni edifici scolastici che saranno oggetto dei lavori di adeguamento sismico a partire dall'anno scolastico 2021/2022, per un periodo presumibilmente tra 18 – 24 mesi in funzione della tempistica prevista dai lavori suddetti:



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1
06049 Spoleto (PG)
Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.40391
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544
Sito internet: www.comunespoleto.gov.it
PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Città di Spoleto
Direzione Tecnica

- n. 6 classi della scuola secondaria di primo grado di Baiano (dimensioni variabili da 45 mq a 55 mq), locali igienici, locale da adibire ad ufficio;
- n. 5 classi della scuola primaria di San Giovanni di Baiano (dimensioni variabili da 20 mq a 40 mq), locale mensa (circa 100 mq) con zona sporzionamento comprensiva di lavello, locali igienici, locale da adibire ad ufficio.

3) CONSISTENZA RICHIESTA

La superficie netta necessaria è di almeno 700/800 mq qualora si tratti di un unico immobile che potrebbe ospitare entrambe le scuole, o almeno 350/400 mq qualora l'immobile possa ospitare un'unica scuola, in ragione anche della presumibile popolazione scolastica e degli spazi correlati occorrenti e dovrà ospitare le aule didattiche con i relativi servizi, anche alla luce delle linee guida del MIUR sullo svolgimento delle attività didattiche connesse all'emergenza epidemiologica da covid-19. La manifestazione di interesse è aperta anche ad immobili aventi consistenza inferiore a quella richiesta.

4) CARATTERISTICHE TECNICHE

I locali dovranno essere conformi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche, dotati di idonee uscite di sicurezza.

L'immobile dovrà essere rispondente ai requisiti strutturali previsti dalle norme vigenti in materia edilizia, di igiene e sicurezza.

5) CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'immobile di cui alla manifestazione di interesse dovrà:

- risultare di piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di scadenza del presente avviso pubblico;
- essere consegnato libero da persone e cose ed in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità;
- possedere illuminazione naturale adeguata con presenza di finestre/lucernai corredati di serramenti dotati di vetri di sicurezza;
- essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo degli eventuali collegamenti verticali (scale e/o ascensori);



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1
06049 Spoleto (PG)
Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.40391
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544
Sito internet: www.comunespoleto.gov.it
PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Città di Spoleto
Direzione Tecnica

- essere dotato di maniglioni antipanico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza;
- essere dotato di tutti gli impianti (elettrico, antincendio, riscaldamento, idrico ed igienico-sanitario) a norma;
- essere dotato del certificato di prevenzione incendi qualora necessario;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica;
- risultare conforme, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti e dotato di autonoma identificazione catastale con categoria compatibile all'uso scolastico.

In caso di mancata corrispondenza urbanistica e/o catastale della destinazione d'uso è onere del proprietario ottenere il cambio di destinazione d'uso e categoria catastale.

6) IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI

Potranno essere presentate manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti ai requisiti tecnici e funzionali di cui ai precedenti punti 4 e 5 e per i quali il proprietario dovrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. I lavori dovranno essere ultimati prima dell'inizio dell'anno scolastico 2021-2022, ovvero entro il 31 agosto 2021.

B - CONTENUTI, TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

I soggetti interessati dovranno far pervenire **entro e non oltre le ore 14,00 del giorno 25 giugno 2021** con le seguenti modalità:

- invio tramite PEC all'indirizzo comune.spoleto@postacert.umbria.it con oggetto: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE LOCAZIONE IMMOBILI SCOLASTICI";

- a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Spoleto sito in piazza del Comune n. 1, 06049 Spoleto (PG) o a mezzo del servizio postale. Il plico dovrà riportare: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE LOCAZIONE IMMOBILI SCOLASTICI"

la documentazione di seguito specificata:



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1
06049 Spoleto (PG)
Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.40391
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544
Sito internet: www.comunespoleto.gov.it
PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it





Città di Spoleto
Direzione Tecnica

a - istanza di manifestazione di interesse sottoscritta dal proprietario o del soggetto rappresentante la proprietà dell'immobile offerto in locazione, descrittiva dell'ubicazione, della tipologia, dei dimensionamenti, delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche dello stesso;

b - elaborato planimetrico catastale con individuazione dell'unità immobiliare oggetto di offerta;

c - elaborato planimetrico in opportuna scala descrittivo dei dimensionamenti e della distribuzione attuale degli spazi costituenti l'unità immobiliare oggetto di offerta;

d - documentazione fotografica descrittiva delle caratteristiche degli spazi esterni ed interni costituenti l'unità immobiliare offerta in locazione.

Nell'istanza la ditta proprietaria dovrà dichiarare la propria disponibilità ad adeguare l'unità immobiliare offerta in locazione ai requisiti previsti alla precedente lettera A - "Requisiti dell'immobile".

C - PROPOSTA DI INTERVENTO PER ADEGUAMENTO

Le istanze di manifestazione di interesse ritenute idonee ad assolvere a quanto richiesto, saranno oggetto di comunicazione di accettazione. Con tale comunicazione verrà richiesto l'inoltro della proposta tecnica mediante la quale la proprietà dovrà specificare le soluzioni tipologiche e funzionali proposte per la definizione del futuro assetto degli spazi proposti in funzione delle caratteristiche tipologiche, funzionali, dimensionali richieste.

A tal fine dovrà essere inoltrato:

a - Relazione tecnica descrittiva dei tempi e delle modalità di esecuzione dei lavori necessari per l'adeguamento degli spazi;

b - Elaborati planimetrici, in opportuna scala, descrittivi del futuro assetto dell'unità immobiliare proposta.

In tale fase il soggetto proponente potrà avvalersi, se ritenuto necessario ed al solo fine di consulenza, del supporto tecnico degli apparati istituzionali comunali.

D - OFFERTA ECONOMICA

Unitamente alla proposta tecnica dovrà essere prodotta, in busta chiusa, l'offerta economica con la quale dovrà essere specificato l'importo del canone mensile al metro quadrato al quale condizionare il futuro rapporto di locazione. All'esterno della busta dovrà essere riportata la dicitura "OFFERTA



Città di Spoleto
Direzione Tecnica

ECONOMICA PER LA PROPOSTA DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE TEMPORANEAMENTE AD EDIFICIO SCOLASTICO".

E – CONDIZIONI GENERALI

Nel caso vengano prodotte una o più proposte meritevoli di accoglimento, verrà redatta una graduatoria definita mediante il grado di soddisfacimento rilevato. L'ordine di graduatoria verrà redatto secondo il giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare le manifestazioni di interesse che perverranno valutando quelle più vantaggiose sia in merito alla soluzione tecnica che all'entità economica proposte. La presentazione delle manifestazioni di interesse non darà, comunque, alcun titolo al proponente per la rivendicazione di qualsiasi diritto.

Il ricevimento delle manifestazioni di interesse non determina, comunque, per l'Amministrazione comunale alcun tipo di impegno in quanto, la stessa, potrà ritenerle non soddisfacenti a qualsiasi livello di esame.

Nel caso in cui la procedura produca l'individuazione di una manifestazione di interesse soddisfacente rispetto alle esigenze sia tecniche che economiche, il conseguente rapporto di locazione verrà sottoposto al regime della Legge n° 392 del 27/7/1978 e regolamentato con apposito contratto.

La stipula del contratto di locazione dovrà essere preceduta dalla sottoscrizione di un PRELIMINARE DI LOCAZIONE con il quale verranno definiti i tempi ed i modi di esecuzione delle opere necessarie per l'adeguamento degli spazi alle finalità da conseguire, secondo le proposte di intervento indicate nella manifestazione di interesse acquisita.

Al termine del periodo di esecuzione delle opere e a seguito di opportuna verifica della loro regolarità da parte dei competenti organi comunali, verrà formalizzato il contratto di locazione che dovrà prevedere:

- a – durata del rapporto stabilita da settembre 2021 fino alla fine dei lavori di adeguamento sismico dell'edificio scolastico (prevista secondo il cronoprogramma dei lavori tra 18 – 24 mesi dall'inizio degli stessi);
- b – possibilità di rinnovi successivi da formalizzare con specifici atti;
- c – possibilità di recesso anticipato da parte del conduttore in qualsiasi momento del rapporto da comunicare al locatore con preavviso di mesi 3 (tre) rispetto alla data del rilascio;
- d – quantificazione del canone di locazione.



Città di Spoleto – Piazza del Comune n 1
06049 Spoleto (PG)
Telefono +39 0743.2181- Fax +39 0743.40391
C.F. 00316820547 – P.I. 00315600544
Sito internet: www.comunespoleto.gov.it
PEC: comune.spoleto@postacert.umbria.it



Longobardi in Italia
I luoghi del potere (568-774 d.C.)
Inscritta nella Lista del Patrimonio Mondiale nel 2011



Città di Spoleto
Direzione Tecnica

Per eventuali ulteriori informazioni si rimanda alla Direzione Tecnica del Comune di Spoleto - P.zza della Genga (Tel.: 0743 218445 - e-mail: debora.marianizucchi@comune.spoleto.pg.it).

Del presente Avviso sarà data conoscenza tramite pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune e sul sito WEB del Comune di Spoleto per un periodo minimo di giorni 15 antecedenti la data fissata quale termine per la presentazione delle offerte.

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Debora Mariani Zucchi

Il Dirigente

Ing. Francesco Zepparelli