



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SETTORE V, SERVIZIO III – PATRIMONIO

AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI IMMOBILE/I DA ASSUMERE IN LOCAZIONE E DA UTILIZZARE PER ATTIVITÀ DIDATTICA A SERVIZIO DELL'ISTITUTO COMPRENSIVO DI ALBANO CENTRO

Si rende noto che il Comune di Albano Laziale, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 182 dell'8.03.2022, intende individuare un immobile o più immobili siti in Albano Laziale (Albano Centro) da condurre in locazione al fine di adibirlo/i a spazi per attività scolastica d'istruzione secondaria di primo grado. Il suddetto immobile o i suddetti immobili dovranno soddisfare un fabbisogno complessivo di n. 15 (quindici) classi.

Caratteristiche e requisiti degli immobili

L'immobile o porzione di immobile proposto in locazione dovrà avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi:

1. ubicazione nel centro abitato di Albano Centro, collocazione del fabbricato e/o della porzione di fabbricato all'interno dell'area facente parte del bacino di utenza dell'Istituto Comprensivo Albano Centro;
2. destinazione d'uso specifica SERVIZI con possibilità di cambio di destinazione d'uso, in tempi rapidi, a SERVIZI PER L'ISTRUZIONE;
3. legittimità edilizia ed urbanistica (art.9 bis, comma 1bis, del D.P.R. n. 380/2001);
4. conformità alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
5. conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
6. conformità agli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica di cui al D.M. 18 dicembre 1975;
7. disponibilità dei seguenti certificati:
 - 7.1 certificato di agibilità in relazione alla specifica destinazione richiesta;
 - 7.2 certificato o dichiarazione sostitutiva attestante i requisiti igienico sanitari;
 - 7.3 normativa antincendio: Scia antincendio in corso di validità per l'attività 67 (scuole di ogni ordine e grado ... omissis.....) di cui al DPR n. 151/2011;
8. superficie utile complessiva tale da garantire la possibilità di ospitare, preferibilmente in un'unica porzione immobiliare, n. 15 (quindici) aule didattiche oltre agli spazi accessori ad esse funzionali, fermo restando che l'Amministrazione – al fine di soddisfare il proprio fabbisogno complessivo di aule didattiche – potrà prendere in considerazione anche proposte di locazione relative a più immobili ciascuno dei quali, tuttavia, dovrà avere una superficie utile complessiva tale da garantire la possibilità di ospitare un numero di aule didattiche non inferiore a n. 5 (cinque) oltre agli spazi accessori ad esse funzionali;

Città di Albano Laziale

Settore V - Servizio III

9. sviluppo, preferibilmente, su un unico piano fatta salva la possibilità di sviluppo su più piani a condizione che sia garantita la piena accessibilità degli ambienti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche;
10. disponibilità di gruppi di servizi igienici per gli/le alunni/e aventi le seguenti caratteristiche:
 - 10.1 - separati per sesso;
 - 10.2 - ciascun gruppo dotato di almeno tre box con un vaso cadauno, con pareti divisorie di altezza non inferiore a m. 2,10, mentre i lavelli possono essere posizionati anche nell'antibagno;
 - 10.3 - un bagno accessibile alle persone diversamente abili;
 - 10.4 - un gruppo servizi igienici, distinti per sesso, per gli insegnanti;
11. disponibilità dei locali pronti all'uso dal 01.07.2022 e, comunque, non oltre il 30.08.2022;
12. conformità della porzione immobiliare proposta in locazione con la Regola Tecnica di Prevenzioni Incendi per l'edilizia scolastica, con il D.M. 03.09.2021 e con il decreto Ministeriale del 18.12.1975 (norme tecniche relative all'edilizia scolastica);
13. impianti termici, elettrici e tecnologici perfettamente funzionanti e dotati di certificazioni di conformità;
14. ciascuna aula dovrà essere dotata di almeno una presa elettrica e di rete.

L'immobile proposto in locazione dovrà essere comodamente raggiungibile dalle scolaresche e dal personale scolastico con percorsi per i quali sia garantito il superamento delle barriere architettoniche.

Il rispetto delle normative tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica, impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, antincendio, antisismica, dovrà essere attestato mediante specifica autocertificazione resa ai sensi del d.P.R. 445/00 da produrre in sede di manifestazione di interesse e comprovato con apposita relazione tecnica asseverata redatta da professionista abilitato all'esercizio della professione ed operante nell'ambito delle proprie competenze.

L'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

Saranno considerate ammissibili anche proposte per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di manutenzione minima necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte dell'Amministrazione comunale. La proprietà offerente deve impegnarsi ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il giorno 30 agosto 2022.

Si precisa che la proposta di locazione sarà oggetto di valutazione in relazione alle caratteristiche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi per le finalità della locazione.

Titoli preferenziali

Si darà preferenza alle strutture che siano caratterizzate dall'indipendenza del fabbricato e siano ubicate in prossimità di parcheggi pubblici o privati ovvero di aree pubbliche e di uso pubblico.

Si precisa che, in mancanza di offerte esattamente corrispondenti alle caratteristiche sopra indicate, saranno comunque prese in considerazione, esaminate e verificate proposte che possano essere ritenute utili al soddisfacimento, anche parziale, dell'esigenza locativa rappresentata.

Durata del contratto

L'eventuale rapporto contrattuale avrà durata di quattro anni, eventualmente rinnovabili, con decorrenza dalla data del 01.07.2022, o da diversa data risultante da apposito verbale di presa in consegna dell'immobile, e scadenza al 30.06.2026.

Città di Albano Laziale

Settore V - Servizio III

Fatta salva la possibilità di proroga, da concordare tra le parti almeno novanta giorni prima della scadenza, il contratto terminerà alla scadenza (30.06.2026) senza bisogno di disdetta da parte dell'Amministrazione.

Soggetti ammessi e modalità di presentazione della proposta

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche o giuridiche) proprietari di immobili che rispondano alle caratteristiche sopra descritte.

La proposta di locazione, sottoscritta dal proprietario - persona fisica e/o giuridica - dovrà essere contenuta in plico sigillato e dovrà pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 15 aprile 2022**. Si precisa che per “**sigillatura**” deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiuso il plico ed attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico stesso.

Le proposte che perverranno in ritardo rispetto al predetto termine non verranno prese in considerazione.

È altresì facoltà del/dei proponente/i consegnare a mano il plico presso l'ufficio protocollo del Comune sito ad Albano Laziale (Rm) in Piazza della Costituente n. 1, c.a.p. 00041, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico come indicati sul sito internet www.comune.albanolaziale.rm.it. Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura farà fede esclusivamente la data e l'ora di effettiva ricezione del plico da parte del Comune e non la data di spedizione. Il recapito tempestivo del plico rimane, in ogni caso, ad esclusivo rischio del/dei proponente/i ed il Comune di Albano Laziale non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa gli eventuali motivi di ritardo nel recapito del plico.

Il plico dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente (nome/cognome o ragione sociale, indirizzo completo) e la seguente dicitura: "NON APRIRE LA BUSTA – PROPOSTA PER LOCAZIONE PASSIVA IMMOBILE PER UTILIZZO AULE SCOLASTICHE”.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere al suo interno due buste, chiuse e sigillate come specificato in precedenza, recanti ciascuna all'esterno le seguenti diciture:

prima busta:

- l'intestazione del proponente,
- la seguente dicitura: "NON APRIRE LA BUSTA – PROPOSTA PER LOCAZIONE PASSIVA IMMOBILE PER UTILIZZO AULE SCOLASTICHE”;
- “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”;

seconda busta:

- l'intestazione del proponente,
- la seguente dicitura: "NON APRIRE LA BUSTA – PROPOSTA PER LOCAZIONE PASSIVA IMMOBILE PER UTILIZZO AULE SCOLASTICHE”;
- “BUSTA B – PROPOSTA ECONOMICA”.

Nella “BUSTA A” dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

1. DOMANDA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA, redatta in carta semplice in conformità allo schema di cui al **Modello (1)** allegato;
2. DICHIARAZIONE, redatta in carta semplice in conformità allo schema di cui al **Modello (2)** allegato, con la quale il proponente attesta l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. RELAZIONE ASSEVERATA, redatta in carta semplice e sottoscritta da tecnico abilitato all'esercizio della professione ed operante nell'ambito delle proprie competenze, attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - stato di legittimità dell'immobile ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. n. 380/2001 con indicazione

Città di Albano Laziale

Settore V - Servizio III

dei titoli edilizi in forza dei quali l'immobile è stato realizzato e/o legittimato;

- identificativi catastali;
- titoli di proprietà dell'immobile;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, eccetera;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile;
- estremi del certificato di agibilità;
- rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- estremi della SCIA antincendio in corso di validità per l'attività 67 (scuole di ogni ordine e grado ... omissis) di cui al DPR 151/2011;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile e degli impianti;
- documentazione fotografica;
- ogni altro elemento ritenuto utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- dimostrazione della conformità agli indici di funzionalità didattica ed ai requisiti strutturali ed igienico sanitari di cui al D.M. 18.12.1975 relativi alle scuole materne, elementari e medie;
- descrizione dettagliata di eventuali opere di manutenzione necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte dell'Amministrazione comunale che il proponente si impegna a realizzare, a sue totali le spese. In tale caso la relazione dovrà indicare il termine, non successivo al 30 agosto 2022, entro cui detti interventi saranno completamente ultimati.

Alla suddetta relazione devono essere allegati adeguati elaborati grafici quotati, redatti in scala esatta non inferiore ad 1:200, rappresentanti:

- la/le planimetria/e quotate dell'immobile;
- la/le sezione/i quotate dell'immobile;
- la superficie lorda dell'immobile proposto in locazione;
- la superficie netta di ogni ambiente;
- i rapporti aeroilluminanti degli ambienti con riferimento alle disposizioni del D.M. 18.12.1975 ed al D.M. 05.07.1975;
- gli elementi caratteristici dell'immobile funzionali all'uso cui è destinato (ad esempio: larghezza e caratteristiche delle vie d'esodo e dei percorsi di sicurezza; larghezza e pendenza delle rampe; dimensioni delle aperture di illuminazione ed aerazione; servizi igienici per disabili; locali tecnici; eccetera);
- le misure relative al superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle normative vigenti (D.M. n. 236/1989, D.P.R. n. 503/1006).

Tali elaborati, debitamente sottoscritti dal tecnico incaricato, devono essere redatti con un grado di approfondimento tale da fornire una descrizione esaustiva degli spazi offerti in locazione che devono essere rispondenti a quelli richiesti dal presente avviso.

La relazione asseverata dovrà essere sottoscritta anche dal proponente.

Nella "BUSTA B" dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

4. **PROPOSTA ECONOMICA**, redatta in carta semplice in conformità allo schema di cui al **Modello (3)** allegato, con l'indicazione del canone mensile di locazione offerto, al netto dell'IVA. Le spese per le utenze (acqua, luce, riscaldamento) e per la gestione ordinaria dell'immobile locato saranno assunte direttamente dal Comune di Albano Laziale, salvo diversi accordi da assumere, con provvedimento motivato, prima della stipula del contratto. Il canone mensile di locazione proposto non dovrà essere superiore al valore ottenuto moltiplicando la superficie lorda dell'immobile

Città di Albano Laziale

Settore V - Servizio III

(espressa in metri quadrati) per il valore massimo di locazione (espresso in €/mq x mese) risultante dalla vigente tabella OMI e riferito a:

- **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO
- **Destinazione:** Terziaria

Disposizioni generali ed avvertenze

L'utilizzazione dei modelli allegati è facoltativa nel senso che il proponente può fornire anche in altra forma le informazioni ivi richieste e, comunque, necessarie per partecipare alla presente procedura.

I suddetti modelli possono essere completati con i dati richiesti o, eventualmente, trascritti su carta intestata del proponente. Ad essi, in caso di necessità, possono essere aggiunti allegati che contengano le informazioni necessarie per poter partecipare alla presente procedura, in conformità alle disposizioni di legge ed in funzione delle specifiche esigenze del proponente.

Nel caso in cui il proponente intenda utilizzare i modelli su indicati per fornire i dati e/o rendere le dichiarazioni richieste dal presente avviso e/o previsti dalla vigente normativa egli resta l'unico responsabile dell'esatta compilazione dei modelli stessi nonché della rispondenza del contenuto dei modelli compilati alle richieste di cui al presente avviso. Al riguardo si precisa che verranno interpretati come:

- non prodotti né trasmessi dal concorrente e, quindi, non acquisiti dal Comune i dati e/o le informazioni e/o i documenti corrispondenti a campi dei suddetti modelli che non siano stati esattamente completati con i dati richiesti sia nel modello stesso che nel presente avviso;
- non prodotti né trasmessi dal concorrente e, quindi, non acquisiti dal Comune i documenti e/o i dati e/o le dichiarazioni per i quali, se richiesto, non sia stata barrata con una croce o, comunque, con un segno evidente ed inequivocabile la relativa e corrispondente casella inserita nel modello.

La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso richiesto. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione. Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

Il proponente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di tre mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amministrazione si riserva di negoziare ulteriori condizioni locative ed il prezzo, nonché di verificarne la congruità.

Si applicano alla presente procedura le vigenti norme in materia di locazione e il vigente Regolamento del Patrimonio del Comune di Albano Laziale fatta salva la deroga dalle disposizioni degli artt. 27 e 42 della legge n. 392/1978.

Non si applica alla presente procedura il D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. trattandosi di locazione passiva. Il presente avviso viene emanato nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, nonché nel rispetto della giurisprudenza e delle disposizioni dell'ANAC.

Città di Albano Laziale

Settore V - Servizio III

Il trattamento dei dati personali viene gestito ai sensi degli artt. 13-14 del regolamento UE n.2016/679. I dati riportati sono acquisiti esclusivamente al fine della concessione dei permessi richiesti, di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti collegati e verranno utilizzati, con modalità anche non automatizzate, solo per tale scopo ai sensi del D. Lgs n. 196/2003; il conferimento dei dati è obbligatorio ed il rifiuto di fornire gli stessi comporta l'impossibilità di dare corso a quanto richiesto.

Il titolare del trattamento è il Comune di Albano Laziale, nella persona del Sindaco, e responsabile del trattamento è il Resp. P.O. del Settore V – Servizio III (rosanna.galanti@comune.albanolaziale.rm.it).

I dati verranno comunicati con altri soggetti pubblici solo nei casi, previsti dalla vigente normativa.

L'interessato ha diritto di ottenere l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione dei dati e la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi, per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali. In caso di opposizione, si cesserà di dar corso al beneficio richiesto.

L'informativa completa è disponibile sul sito istituzionale del Comune di Albano Laziale - www.comune.albanolaziale.rm.it nella sezione Amministrazione Trasparente.

Punti di contatto:

Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L.241/1990 e smi:

Arch. Rosanna Galanti, Via San Filippo Neri n. 3, 00041 Albano Laziale (Rm). Telefono 06 93295501-510, e.mail rosanna.galanti@comune.albanolaziale.rm.it.

Dirigente del Settore V:

Ing. Filippo Vittori, Via Alcide De Gasperi n. 64, 00041 Albano Laziale (Rm). Telefono 06 93295278-283, e.mail filippo.vittori@comune.albanolaziale.rm.it.

Eventuali informazioni possono essere acquisite presso i punti di contatto su indicati.

La Responsabile del Settore V – Servizio III
Arch. Rosanna Galanti

Il Dirigente dei Settori IV e V
Ing. Filippo Vittori