



**Comune di Altamura
Città Metropolitana di Bari**

ALLEGATO A

Prot. n. **114944 del 19.04.2022**

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLA SCUOLA PRIMARIA “IV NOVEMBRE” DEL I CRCOLO DIDATTICO “IV NOVEMBRE”.

Data di pubblicazione 19.12.2022 Data di scadenza 23.12.2022 ore 12,00

In esecuzione della Deliberazione Commissariale adottata in data odierna e della D.D. 1796 del 19.12.2022, il Comune di Altamura rende noto il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato, a carattere meramente esplorativo, allo scopo di individuare in Altamura un immobile da adibire a sede della scuola primaria “IV Novembre”.

La ricerca è finalizzata all'assunzione in locazione passiva di un immobile avente le caratteristiche precisate nel presente avviso. che riveste carattere esplorativo e costituisce solo un invito a manifestare interesse, pertanto non costituisce proposta contrattuale e non è espressione di volontà a contrarre, non vincolando in alcun modo il Comune di Altamura, che sarà libero di revocare il presente avviso oltreché di avviare, in proposito, altre e/o diverse procedure e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere fatto valere dal proponente per il semplice fatto della presentazione della domanda.

Il Comune di Altamura si riserva, pertanto, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e di:

- non esaminare o selezionare alcuna proposta pervenuta (o di selezionarne una o più ritenute idonee per la finalità di cui trattasi),
- non dare seguito alla procedura stessa (in particolare ove nessuna delle proposte presentate risponda ai requisiti ed alle esigenze specifiche di questo Ente).

In base all'esito della presente indagine il Comune, a suo insindacabile giudizio, deciderà inoltre se attivare o meno procedure competitive tra le proposte ritenute idonee.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi presso gli immobili proposti, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità di cui al presente Avviso, così come di richiedere ai

proponenti ogni elemento o documentazione a chiarimento della proposta o a supporto di quanto dagli stessi dichiarato e/o prodotto.

I partecipanti, in ogni caso, non possono vantare diritti o pretese nei confronti del Comune di Altamura, né possono in alcun modo agire per il risarcimento dei danni presunti connessi alla presente manifestazione di interesse.

1. REQUISITI UBICAZIONALI E DI AUTONOMIA FUNZIONALE

L'immobile oggetto del presente avviso dovrà:

- essere situato nel centro di Altamura o zone limitrofe;
- essere ubicato in una zona adeguatamente servita dai mezzi pubblici e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
- essere dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti, facilmente accessibili;
- essere provvisto di ascensore e accessi idonei per disabili, nel caso in cui l'immobile sia costituito da più piani;
 - essere dotato di parcheggi, ovvero di essere ubicato in prossimità di aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato, in zone limitrofe ;
- disporre di uno o più piani interrati da destinare ad archivio e/deposito degli arredi scolastici;
- disporre di autonomia impiantistica (ad es. condizionamento/riscaldamento, impianto elettrico, impianto antincendio, ecc.).
- essere predisposto con canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica e per l'impianto elettrico a supporto della Istituzione scolastica;
- avere una distribuzione dei locali razionale ed adeguata alle esigenze di un minimo di n.15 aule ad un massimo di n.22 aule scolastiche della dimensione di 40mq circa ciascuna;
- essere tecnicamente predisposto per l'eventuale installazione di impianti antintrusione e videosorveglianza;
- essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
- l'immobile dovrà essere libero da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura o specie, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori.
- nel caso in cui lo stesso costituisca porzione di un edificio, gli spazi condominiali dovranno essere delimitati e ridotti al minimo.

Saranno considerate ammissibili anche proposte avente ad oggetto immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o non immediatamente fruibili, a condizione che il proponente si impegni, in tempi brevi, a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie, a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge ed alle esigenze istituzionali dell'Amministrazione,

come sopra precisate, nonché a produrre le conseguenti certificazioni/dichiarazioni ad avvenuto completamento dei lavori.

L'immobile ultimato e pronto all'uso dovrà essere consegnato entro il 01 Marzo 2023, tuttavia ravvisata l'urgenza sarà riconosciuta una premialità, a coloro che si impegnano a consegnare l'immobile realizzato con tutte le modifiche necessarie ad ospitare l'istituto IV Novembre entro il 01.02.2023;

Resta inteso che questa Amministrazione, con il presente avviso, non assume alcun impegno con i soggetti partecipanti, che possa indurre ad avviare interventi di adeguamento e di ristrutturazione degli immobili.

2. REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie utile dell'immobile in oggetto, stimata anche sulla base delle superfici attualmente occupate, **dovrebbe essere orientativamente di ca. 1000 mq, o comunque tale da accogliere da un minimo di n.15 classi da 40 mq circa ad un massimo di n.22 classi.** Tuttavia tale valutazione è soggetta a variazioni in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi. Restano fermi in ogni caso i parametri normativi di cui alla legge n.191 del 2009 e s.m.i..

3. REQUISITI MINIMI INDEROGABILI IMMOBILE

La destinazione urbanistica e catastale dell'immobile dovrà essere adeguata alle esigenze scolastiche tale da essere utilizzabile come sede scolastica

L'immobile dovrà essere conforme, tra l'altro:

- a) alla normativa vigente in materia di edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, alla presenza della regolarità urbanistica e dello strumento urbanistico vigente; dovrà essere prodotto copia del certificato di agibilità, se in possesso;
- b) alla normativa sulla prevenzione incendi, con specifico riferimento a quanto prescritto per i locali archivio, le centrali termiche e per ogni attività soggetta a prevenzione di cui al D.P.R. n. 151/2011; dovrà essere prodotto certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco ove previsto;
- c) alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.);
- d) alla normativa vigente riguardante il risparmio e l'efficienza energetica; dovrà essere prodotto attestato di prestazione energetica;
- e) alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 503/1996 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;

f) alle prescrizioni normative sulla vulnerabilità sismica degli edifici.

Il sovraccarico per i solai, tenuto conto della richiesta di destinazione d'uso dell'immobile e della specifica funzionalizzazione degli ambienti, dovrà essere rispondente ai requisiti di legge.

La staticità dell'edificio dovrà essere garantita da regolare certificato di collaudo statico in corso di validità.

Gli impianti tecnici dovranno essere certificati conformi alla normativa vigente e l'edificio interamente cablato per poter essere immediatamente disponibile all'uso prefissato.

ALLESTIMENTI

Le aule saranno allestite a cura del Proponente.

All'uopo dovrà prodursi:

- a) *lay out* di sistemazione degli arredi, compresi quelli in uso;
- b) *render* degli ambienti arredati.

Le superfici da destinare ad aule dovranno riferirsi ad ambienti separati, ma contigui.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili da ristrutturare o in corso di ristrutturazione per i quali, tuttavia, l'offerente dovrà impegnarsi a realizzare a propria cura e spese, tutte le opere strutturali e/o funzionali, necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato, senza alcun onere aggiuntivo per il Comune.

Tali opere dovranno essere eseguite entro il termine indicato dall'offerente nella manifestazione d'interesse, termine che in ogni caso non potrà essere differente dal 01.03.2023.

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse, sottoscritta dal proprietario persona fisica o giuridica, corredata della documentazione sotto indicata, dovrà pervenire esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo protocollogenerale@pec.comune.altamura.ba.it, con oggetto: "***Manifestazione d'interesse per immobile da destinare a sede della scuola primaria IV Novembre del Comune di Altamura***" **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 23.12.2022.**

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione, avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire entro una data certa l'attività conoscitiva di cui trattasi.

All'interno del plico, dovrà essere inserita la seguente documentazione:

- 1.1) Domanda di partecipazione compilando il modello allegato B);

- 1.2) Documentazione tecnica dell'immobile compilando il modello allegato C) e relativa documentazione allegata;
- 1.3) Copia del presente avviso d'indagine di mercato firmato per accettazione in ogni pagina;
- 1.4) Copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione e/o alla vendita;
- 1.5) *lay out* di sistemazione degli arredi, compresi quelli in uso;
- 1.6) *render* degli ambienti arredati.

In particolare:

- **Domanda di partecipazione:** la domanda di partecipazione dovrà essere presentata sulla base del modello allegato B, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri e corredata da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore. La stessa dovrà contenere la dichiarazione concernente la piena conoscenza delle norme generali e particolari che regolano la presente ricerca, oltre che di tutti gli obblighi derivanti dalle relative prescrizioni, di tutte le condizioni locali, nonché delle circostanze generali e particolari che potrebbero influire sulla valutazione tecnica della proposta.

- **Relazione tecnico descrittiva dell'immobile:** l'offerente dovrà inserire nel plico la nota di trasmissione redatta seguendo le modalità e nelle forme di cui all'allegato C (costituente parte integrante e sostanziale del presente Avviso), con allegata la seguente documentazione:

- 1.6.1. Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile contenente tutti i dati, gli elementi e la documentazione come in dettaglio specificati nello stesso allegato. La relazione dovrà essere sottoscritta dallo stesso soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione;
- 1.6.2. Elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, ecc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva della struttura dell'immobile o di porzione di esso oggetto dell'offerta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg, dxf e pdf;
- 1.6.3. Documentazione urbanistica: stralcio dello strumento urbanistico generale comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche;
- 1.6.4. Documentazione fotografica;
- 1.6.5. Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

La nota di trasmissione (allegato 2) dovrà essere sottoscritta dallo stesso soggetto sottoscrittore della domanda di partecipazione.

- Documentazione tecnica in possesso (agibilità, APE, ecc.)

- *Offerte presentate da pubbliche amministrazioni*: alla presente indagine di mercato potranno aderire, con valutazione prioritaria, le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, c. 2, del D.Lgs. 165/2001.

5. AVVERTENZE

In ipotesi di locazione, il contratto avrà la durata minima di **anni 6 (sei), con possibilità di recesso in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili di proprietà comunale**, rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.

Il canone di locazione saranno in ogni caso sottoposti alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Si precisa che al canone di locazione, debitamente congruo, sarà applicata la riduzione prevista dall'art. 3, comma 6, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135.

Per effetto della partecipazione alla presente ricerca di mercato, il proponente prende espressamente atto che il Comune di Altamura procederà a comunicare l'esito dell'indagine esclusivamente sul sito istituzionale dell'Ente.

Non è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

Verificata positivamente la sussistenza dei requisiti dei proponenti e delle caratteristiche degli immobili, le proposte saranno oggetto di valutazione tecnica da parte del Dirigente del VI Settore o suo delegato e del Capo Servizio del Patrimonio, riportata in una "Relazione di valutazione" da proporre alla Giunta Comunale.

Alla Commissione di valutazione parteciperà il Dirigente del I Circolo Didattico, in qualità di uditrice;

In particolare saranno valutati:

- ✓ facilità di raggiungere l'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine;
- ✓ disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- ✓ razionalità nella distribuzione interna dei locali;
- ✓ stato di conservazione;
- ✓ livello di classe energetica;
- ✓ presenza di dispositivi anti-intrusione;

- ✓ convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile;
- ✓ distanza dell'immobile misurato in Km dalla temporanea ubicazione delle ulteriori classi di scuola primaria e segreteria del I Circolo Didattico, ubicato presso la S.S. Di 1° Pacelli;
- ✓ valutazione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.) dell'immobile;
- ✓ premialità, a coloro che si impegnano a consegnare l'immobile realizzato con tutte le modifiche necessarie ad ospitare l'istituto IV Novembre entro il 01.02.2023;

L'amministrazione può:

- chiedere al proponente ogni utile chiarimento sulla proposta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
- concordare con il proponente uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile.

Il proponente può farsi rappresentare da un procuratore speciale, munito dei necessari poteri, informandone il Responsabile del procedimento. Il proponente o il suo procuratore speciale possono essere assistiti da consulenti di fiducia.

Nel caso di proposte migliorative, rispetto a quanto previsto dal presente Avviso di indagine di mercato, l'ente potrà valutare di prorogare tempi e termini per rendere l'immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente Avviso.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, s'informa che il Titolare del trattamento è il Comune di Altamura.

Il Comune garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali.

Per ogni aspetto relativo al trattamento dei dati si fa comunque rinvio, per quanto di pertinenza, al citato Regolamento UE 2016/679, al d.lgs. 196/2003 e s.m.i, e a ogni altra normativa vigente in materia.

L'interessato con la presentazione dell'offerta e di ogni altra documentazione e/o con la sottoscrizione della copia del presente avviso, prende atto e acconsente espressamente al trattamento dei dati personali. Lo stesso s'impegna ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti i dati personali

nell'ambito della presente procedura, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali da parte dell'Amministrazione per le finalità considerate. Il Regolamento 2016/679 riserva (artt. 15-23 a cui, a ogni pertinente effetto si opera rinvio), all'interessato, una serie di diritti che possono essere esercitati, in ogni momento, con richiesta rivolta al Titolare del trattamento o negli altri modi e forme previsti dal Regolamento stesso.

I recapiti del Titolare del trattamento ai quali l'interessato può rivolgersi per esercitare i diritti di cui sopra sono quelli che di seguito si indicano:

Comune di Altamura, Piazza Municipio – 70022 Altamura- indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): protocollo.generale@pec.comune.altamura.ba.it

8. PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet all'indirizzo www.comune.altamura.ba.it- sezione Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti – Bandi di alienazione e locazione.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi, dal lunedì al venerdì _____ a:

- Comune di Altamura- Servizio Pubblica Istruzione 080.3107266 - pec:
pubblicaistruzione@pec.comune.altamura.ba.it

Elenco allegati:

- Domanda di partecipazione
- Documentazione tecnica
- Relazione offerta economica.