



**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER
L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DA DESTINARE A
SCUOLA DELL'INFANZIA, PRIMARIA E/O SECONDARIA DI PRIMO GRADO
SITI NEL COMUNE DI RIETI**

Premesse

Il Comune di Rieti (denominato in seguito Amministrazione), indice il presente avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse alla cessione in locazione di immobili da destinarsi a scuola dell'infanzia, primaria e/o secondaria di primo grado siti nel Comune di Rieti.

Quanto sopra per poter porre in essere il "Programma Straordinario di Ricostruzione per l'Edilizia Scolastica", a cura del Commissario per la Ricostruzione, che prevede l'adeguamento e/o il miglioramento sismico degli immobili danneggiati a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il territorio del Centro Italia nel 2016-2017.

Caratteristiche tecniche e funzionali dell'immobile

L'immobile dovrà:

- essere ubicato nell'ambito del territorio del Comune di Rieti, servito adeguatamente da trasporto pubblico locale;
- rispondere alle prescrizioni vigenti in materia di:
 1. edilizia e urbanistica;
 2. impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento ecc.);
 3. normativa antisismica, con particolare riguardo al Cap. 8 del D.M. Infrastrutture e Trasporti del 17 gennaio 2018;
 4. igiene, sicurezza e prevenzione incendi (CPI);
- essere dotato di autonomia funzionale;
- essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso.

Nel caso in cui l'immobile abbia destinazione diversa da quella scolastica, l'Amministrazione provvederà con proprio atto al cambiamento temporaneo della destinazione d'uso, per la durata della locazione.

Ove gli immobili non dovessero essere rispondenti a tutte le esigenze dell'Amministrazione, il proprietario potrà impegnarsi ad adeguare a proprie spese gli stessi entro e non oltre il termine stabilito dall'amministrazione comunale.

L'Amministrazione valuterà l'idoneità delle costruzioni sulla base delle proprie esigenze, alla luce della documentazione che verrà presentata.

Caratteristiche tipologiche dell'immobile

Consistenza:

- Numero aule: min n. 6



Nella valutazione si terrà conto inoltre della:

- presenza di aree esterne;
- presenza di spazi per attività collettive;
- possibilità di trasformare e adattare spazi per l'attività mensa;
- adeguatezza dei servizi igienici.

Durata e canone annuo del contratto di locazione

Il contratto di locazione che sarà stipulato in esito alla presente procedura, sarà normato ai sensi dell'art. 42 della legge 27/7/1978 n. 392, in considerazione della sola natura del soggetto conduttore, ed avrà durata minima di anni sei (primo comma dell'art. 27), con rinnovo automatico alla prima scadenza, salvo disdetta da esercitare ai sensi dell'art. 29 della medesima legge, e facoltà del conduttore a recedere dal contratto nei termini di legge (12 mesi prima della scadenza prevista).

Si fa presente fin d'ora che si procederà alla disdetta anticipata del contratto nel caso in cui gli interventi di adeguamento/miglioramento sismico sugli edifici scolastici di proprietà comunale dovessero essere conclusi prima del termine di scadenza del contratto di locazione, consentendo così il rientro degli alunni e personale docente e non docente.

Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico e funzionale che si dovessero rendere necessarie, sia per l'adeguamento dell'immobile sia durante il periodo di locazione.

Restano a carico dell'Amministrazione le opere di manutenzione ordinaria.

Soggetti ammessi e requisiti per la partecipazione al presente avviso pubblico

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente con la Pubblica Amministrazione, quali:

- Persone fisiche o giuridiche;
- Imprese individuali o in forma societaria iscritte alla C.C.I.A.A.;
- A.T.I.; imprese temporaneamente raggruppate;
- Enti pubblici;

Modalità di presentazione manifestazione di interesse

La manifestazione di interesse deve essere redatta secondo il **Modello Manifestazione di Interesse (ALL- A)**, allegato al presente avviso e disponibile sul sito del Comune di Rieti (www.comune.rieti.it) nella sezione **"ON LINE - Bandi e Gare"**, sottoscritta dal Proprietario/Legale Rappresentante e consegnata, pena l'esclusione dalla selezione, all'Ufficio Protocollo del Comune di Rieti, all'indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II n° 1, a mezzo di raccomandata del servizio postale (farà fede la data apposta dall'Ufficio Protocollo), ovvero a mezzo pec all'indirizzo protocollo@pec.comune.rieti.it entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 10/06/2022**, riportando nell'oggetto della pec ovvero sulla busta la dicitura: **"AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DA DESTINARE A SCUOLA DELL'INFANZIA, PRIMARIA E/O SECONDARIA DI PRIMO GRADO NEL COMUNE DI RIETI"**.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Nel caso di consegna a mano o a mezzo raccomandata, i plichi devono essere chiusi e sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno, oltre all' intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, la dicitura di cui sopra.

Dovrà essere, inoltre, indicato il numero di fax e l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata cui effettuare le comunicazioni connesse alla presente procedura, anche ai fini di cui alla L. 241/1990 e ss.mm.ii..

Alla manifestazione di interesse deve essere allegata copia fotostatica di un documento d'identità del/dei sottoscrittore/i; deve, inoltre, essere obbligatoriamente accompagnata dalla seguente documentazione, debitamente compilata e sottoscritta:



- a) i dati generali identificativi (nominativo/ragione sociale, settore di attività, sede, Partita IVA e/o C.F.) del soggetto concorrente;
- b) dichiarazione sostitutiva, in carta semplice, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, di essere in condizioni di poter contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) dichiarazione di accettare il contenuto del presente Avviso;
- d) documentazione che attesti la disponibilità dell'immobile;
- e) gli allegati indicati nel modello di manifestazione di interesse (ALL-A);
- f) documentazione tecnica concernente le caratteristiche interne ed esterne dell'immobile offerto in locazione che consenta di ottenere informazioni esaurienti sullo stato giuridico, le certificazioni possedute (agibilità, collaudi etc.), sulla struttura, sulla consistenza, sulla situazione impiantistica sullo stato di manutenzione e sui servizi ed eventuali proposte di sistemazione ed adeguamento comprensive di tempi e modalità dell'intervento;
- g) offerta economica riportante il **canone annuo di locazione richiesto**; questa deve essere sottoscritta dal proprietario/legale rappresentante con riportato in calce i dati anagrafici dell'offerente nonché la dicitura "Offerta Economica".

Inoltre si rappresenta che nella formulazione dell'offerta economica si dovrà fare riferimento ai valori delle locazioni indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio della Camera di Commercio, dell'Osservatorio quotazioni immobiliari – Borsino immobiliare, o nel caso se ne discostasse, l'offerta dovrà essere adeguatamente motivata.

Gli offerenti avranno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi centottanta giorni dalla data dell'esperimento della procedura in questione.

L'ufficio U.R.P. rilascia apposita ricevuta cartacea a fronte della consegna della manifestazione di interesse in forma cartacea. L'orario di apertura dello stesso consultabile sul sito del Comune di Rieti.

Delle manifestazioni, pervenute dopo la scadenza del termine stabilito per il loro ricevimento, anche se sostitutive o integrative di proposte già pervenute, non sarà tenuto conto.

Modalità di espletamento della procedura

Una Commissione appositamente nominata procederà:

- alla verifica della manifestazione di interesse;
- alla verifica della presenza dei requisiti generali della documentazione presentata dai concorrenti;
- alla valutazione delle manifestazioni presentate in base ai criteri di seguito dichiarati.

L'apertura delle manifestazioni presentate si svolgerà in più sedute riservate, di cui verrà effettuata verbalizzazione.

Individuate le offerte ritenute meritevoli di interesse, l'Amministrazione richiederà la trasmissione di una relazione attestante lo stato attuale di vulnerabilità sismica dell'immobile, redatta ai sensi delle NTC2018.

In caso di carenza della documentazione la Commissione richiederà integrazione documentale, come sopra dettagliato, riservandosi la facoltà di procedere anche in presenza di una sola manifestazione di interesse valida.

Criteri di valutazione delle manifestazioni di interesse

La suddetta Commissione procederà nell'analisi delle manifestazioni di interesse, al fine di individuare quelle più confacenti alle esigenze dell'Amministrazione, secondo i seguenti parametri:

1. capacità di rispondere alle esigenze del "Programma Straordinario di Ricostruzione per l'Edilizia Scolastica", con particolare riguardo alle tempistiche di attuazione degli interventi;
2. funzionalità, distribuzione degli spazi interni, esterni e delle sistemazioni inerenti l'area di pertinenza compresa la viabilità di accesso e le aree di sosta (in via esemplificativa: ubicazione, dimensioni, caratteristiche distributive, materiali, manutenzione, aspetti gestionali, impianti, sicurezza, assenza di barriere architettoniche, ecc.);



COMUNE DI RIETI

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SCUOLA PRIMARIA E/O SECONDARIA DI PRIMO GRADO

3. caratteristiche strutturali e vulnerabilità sismica dell'immobile (con riferimento specifico alle norme tecniche sulle costruzioni vigenti);
4. efficienza energetica: dotazioni impiantistiche e/o tecnologiche costruttive utilizzate e i livelli prestazionali raggiunti (classe energetica, scelte impiantistiche, eventuali adeguamenti da apportare);
5. tempi di effettiva disponibilità dell'immobile.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto di locazione in funzione soprattutto del "Programma Straordinario di Ricostruzione per l'Edilizia Scolastica" in fase di attuazione da parte del Vice Commissario per la Ricostruzione Lazio; nello specifico, in base al calendario di attuazione degli interventi di miglioramento/adeguamento dei plessi scolastici, verrà determinata la manifestazione di interesse più congrua alle esigenze che si verificheranno.

Per quanto concerne la stipula del contratto di locazione sarà subordinata al giudizio di congruità del canone da parte dell'Agenzia del Territorio.

Disciplina dei contratti

L'Amministrazione si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di revocare e annullare la presente procedura per motivi di pubblico interesse, ed in particolare, in caso di intervenuta incompatibilità con le norme in materia di contratti o di finanza pubblica.

Eventuali chiarimenti relativi agli atti della presente procedura, possono essere richiesti inviando il quesito scritto tramite posta elettronica certificata all'indirizzo lavoripubblici@pec.comune.rieti.it - Le risposte saranno formulate entro il quarto giorno lavorativo successivo al ricevimento del quesito stesso.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito internet del Comune di Rieti.

Norme finali

I partecipanti alla presente procedura con la semplice presentazione della manifestazione di interesse sopra citata consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, per tutte le esigenze procedurali, ai sensi del D.Lgs. n.196/2003.

Il presente avviso pubblico è affisso all'Albo Pretorio del Comune di Rieti e pubblicato sul sito internet:

www.comune.rieti.it alla sezione "**ON LINE - Bandi e Gare**", dove si potranno visionare altresì eventuali modifiche, precisazioni ed integrazioni.

Rieti, lì 10/05/2022

Il Dirigente del Settore V - Lavori Pubblici

Ing. Luciano Di Mario



Allegati:

All - A ___ Modello Manifestazione di interesse