



COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

(Provincia di PERUGIA)

AVVISO

PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PRELIMINARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE SITO NEL CAPOLUOGO DA ADIBIRE TEMPORANEAMENTE A SEDE DI SERVIZI EDUCATIVI PRIMA INFANZIA

L'Amministrazione comunale, con atto di Giunta comunale n°57 del 27/03/2017, ha deliberato l'attivazione delle procedure finalizzate ad una indagine di mercato esplorativa preliminare all'esperimento di una procedura negoziata finalizzata all'acquisizione in locazione di un immobile da adibire a plesso scolastico temporaneo.

L'immobile dovrà essere idoneo ad accogliere al suo interno servizi comunali socio-educativi per la prima infanzia nel rispetto dei vigenti regolamenti in materia e secondo specifiche esigenze dell'ente.

A – REQUISITI DELL'IMMOBILE:

L'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti:

1 – Localizzazione:

- a - L'unità immobiliare dovrà essere localizzata all'interno del perimetro abitato del capoluogo cittadino entro un raggio di 2,5 Km dal centro cittadino individuato presso Piazza Garibaldi;
- b - Ubicazione dell'immobile in aree con presenza zone a verde lontane da fonti di inquinamento nel rispetto della vigente legislazione urbanistica;
- c - Locali posizionati esclusivamente a piano terra, dotati di solaio areato, conformi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche e dotati di idonee uscite di sicurezza;
- d - Dotazione di adeguata area verde esterna esclusiva, immediatamente adiacente, protetta e sicura (eventualmente anche di proprietà pubblica ma idonea ad essere riservata a tale uso);
- e - Rispetto dei requisiti strutturali previsti dalle norme vigenti in materia edilizia, di igiene e sicurezza e dallo specifico "Regolamento per il rilascio di autorizzazioni all'apertura e al funzionamento dei servizi socio-educativi per la prima infanzia, pubblici e privati" approvato con D.C.C. n° 78 del 29/9/2007;

2 – Caratteristiche dimensionali e tipologiche:

- a - Superficie utile complessiva dei locali compresa tra mq. 220 e mq. 300;
- b - Distribuzione interna dei locali suddivisa in:
 - locale ingresso e idonei spazi di distribuzione;
 - n° 3 locali polivalenti di superficie compresa tra mq. 30 e mq. 40 ciascuno;
 - n° 1 locale di superficie non inferiore a mq. 30;
 - n° 1 locale di superficie non inferiore a mq. 15;
 - n° 1 locale di servizio con funzione di terminale di cucina della superficie non inferiore a mq. 10;
 - n° 1 locale igienico di superficie non inferiore a mq. 15;
 - n° 1 locale igienico di superficie non inferiore a mq. 7.
- c - Tutti gli allestimenti impiantistici

3 – Dotazioni:

- a - Tutti i locali, in funzione all'uso a cui verranno deputati, dovranno avere allestimenti impiantistici in linea con quanto previsto dal richiamato Regolamento comunale di cui alla D.C.C. n° 78 del 29/09/2007;



- b - il locale igienico e cambio per bambini dovrà essere dotato di:
 - n° 4 WC con altezza inferiore a cm. 30;
 - n° 2 lavabi a canale ad altezza bambini (lunghezza cm. 120 e posto ad altezza di cm. 60 da terra) con tre punti di erogazione di acqua calda/fredda ciascuno;
 - n° 1 vaschetta ad altezza adulto per lavare i bambini con erogatore acqua calda/fredda;
 - idonei spazi per fasciatoio con relativi arredi;
 - dotazione di porte che consentano la costante vista dei bambini;
- c - Il locale servizio igienico per operatori dovrà essere strutturato per l'accesso a soggetti diversamente abili e dotato di attiguo spogliatoio;
- d - Il locale terminale di cucina per la preparazione delle colazioni/merende deve essere dotato di apparecchiature idrico-sanitarie idonee al lavaggio degli utensili (lavello).

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

I soggetti interessati dovranno far pervenire c/o il Servizio "Archivio-Protocollo" del Comune di Città di Castello, **entro e non oltre le ore 14,00 del giorno 21/04/2017**, un plico contenente la documentazione di seguito specificata:

- 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".

Sulla busta dovrà essere riportata la dicitura **"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PRELIMINARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE SITO NEL CAPOLUOGO DA ADIBIRE TEMPORANEAMENTE A SEDE DI SERVIZI EDUCATIVI PRIMA INFANZIA"**.

All'esterno del plico dovranno essere riportate la ragione sociale e/o le generalità del proponente la manifestazione di interesse.

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 annuo al quale condizionare il futuro rapporto di locazione. All'esterno della busta dovrà essere riportata la dicitura **"OFFERTA ECONOMICA PER LA PROPOSTA DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE SITO NEL CAPOLUOGO DA ADIBIRE TEMPORANEAMENTE A SEDE DI SERVIZI EDUCATIVI PRIMA INFANZIA"**.

La medesima offerta economica, in alternativa all'indicazione del canone annuo al quale condizionare il futuro rapporto di locazione, in ragione della durata specificata al successivo punto E, potrà specificare gli importi annui relativi al periodo di locazione contrattuale (6 anni) ed all'eventuale rinnovo (6 anni) secondo le indicazioni richieste nel modulo da utilizzare per il pronunciamento.




E – CONDIZIONI GENERALI

Nel caso che verranno 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 in anni 6 (sei);
- b – possibilità di rinnovi successivi per periodi di anni 6 (sei) 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 6 (sei) rispetto alla data del rilascio;
- d – quantificazione del canone di locazione specificando gli importi da applicare nel primo periodo naturale del contratto e nel primo periodo di rinnovo.

Nel caso che l'Amministrazione comunale decida di recedere anticipatamente rispetto alla scadenza naturale del contratto di locazione (primi 6 anni), sarà riconosciuto al locatore il recupero della quota di canone determinata dalla differenza tra l'importo relativo alla prima durata e quello relativo al primo rinnovo, ridotta proporzionalmente in considerazione del periodo di mancato utilizzo dell'immobile rispetto alla scadenza naturale del contratto.

Per eventuali ulteriori informazioni si rimanda al **Servizio "Edilizia Scolastica"** del Settore "Programmazione OO.PP. Manutenzione – Patrimonio - Ambiente" del Comune di Città di Castello – P.zza Gabriotti n° 1 (Tel.: 075/852.92.15 – Fax: 075/8529333 – e-mail: stefano.mori@cittadicastello.gov.it) nei giorni di lunedì e giovedì negli orari 10,00-13,30 / 16,30-18,30 e nel giorno di martedì nell'orario 10,00-13,30.

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

Città di Castello, 03/04/2017

IL DIRIGENTE
Settore Programmazione OO.PP. –
Manutenzione – Patrimonio – Ambiente
Ing. Federico GALDERINI

