



# CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SETTORE V, SERVIZIO III – PATRIMONIO

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE IMMOBILIARE

### LOCALI DA ADIBIRE AD AULE SCOLASTICHE DI ISTRUZIONE SECONDARIA DI PRIMO GRADO (2021)

Si rende noto che il Comune di Albano Laziale, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 884 del 16.07.2021, intende individuare un immobile in Albano Laziale (Albano Centro) da condurre in locazione al fine di adibirlo a spazi per attività scolastica d'istruzione secondaria di primo grado.

#### Caratteristiche e requisiti dell'immobile

L'immobile o porzione di immobile deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi:

1. ubicazione nel centro abitato di Albano Centro, collocazione del fabbricato all'interno dell'area facente parte del bacino di utenza di Albano centro;
2. destinazione d'uso specifica SERVIZI con possibilità di cambio di destinazione d'uso, in tempi rapidi, a SERVIZI PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE;
3. essere in regola agli effetti urbanistici;
4. conformità dell'immobile 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 ai sensi del D.M. 18 dicembre 1975;
7. disponibilità dei seguenti certificati:
  - 7.1 certificato di agibilità dei locali 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 151/2011;
8. la superficie utile complessiva non dovrà essere inferiore a mq 1.100 (metri quadrati millecento);
9. i locali dovranno svilupparsi su un unico piano;
10. i locali dovranno essere dotati di gruppi di servizi igienici per gli alunni 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 ai portatori di handicap;

## **Città di Albano Laziale**

### **Settore V - Servizio III**

- 10.4 - un gruppo servizi igienici distinti per sesso per gli insegnanti;
11. disponibilità dei locali pronti all'uso entro il 10.09.2021;
  12. conformità con la Regola Tecnica di Prevenzioni Incendi per l'edilizia scolastica D.M. 26 agosto 1992 per scuole classificate di tipo 0 (con numero di presenze contemporanee fino a sotto le 100 persone) e con il D.M. 10 .03.1998 e con il decreto Ministeriale del 18.12.1975 (norme tecniche relative all'edilizia scolastica) relativamente alle scuole secondarie di secondo grado;
  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;
  15. comodamente raggiungibile dalle scolaresche e dal personale scolastico del predetto istituto

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.

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 10 settembre 2021.

Si precisa che la superficie richiesta è suscettibile 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 (standard urbanistici).

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 allocativa rappresentata.

#### **Durata del contratto**

L'eventuale rapporto contrattuale avrà durata fino alla conclusione dell'anno scolastico 2021-2022 e, comunque, non oltre al 30 giugno 2022 con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto o di apposito verbale di occupazione dell'immobile.

Il contratto termina alla scadenza senza bisogno di disdetta da parte dell'Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva eventualmente la facoltà di rinnovare il contratto in ragione dell'evolversi dell'emergenza sanitaria Covid -19 e/o delle esigenze legate allo svolgimento dell'attività didattica.

#### **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, 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

## **Città di Albano Laziale**

### **Settore V - Servizio III**

giorno 10.08.2021 . 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 dei proponenti consegnare a mano il plico presso l’ufficio protocollo del Comune sito ad Albano Laziale (Rm) in Via 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](http://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 gara 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 proponente 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 - 2021”.

Il plico, a pena di esclusione, deve contenere al suo interno due buste, chiuse e sigillate come specificato il precedenza, recanti ciascuna 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 - 2021”;
- “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 - 2021”;
- “BUSTA B – RICHIESTA 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 l’offerente 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 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;

## **Città di Albano Laziale**

### **Settore V - Servizio III**

- 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;
- 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 2021, 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 dell'immobile;
- la/le sezione/i dell'immobile;
- 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).

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.

#### **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;

## **Città di Albano Laziale**

### **Settore V - Servizio III**

- 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.

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, 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 sono 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](http://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 93295518, e.mail [rosanna.galanti@comune.albanolaziale.rm.it](mailto:rosanna.galanti@comune.albanolaziale.rm.it).

Dirigente del Settore V:

**Città di Albano Laziale**  
**Settore V - Servizio III**

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](mailto: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