Comune di Lecco

AREA 5 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Avviso di indagine di mercato esplorativa per la ricerca in locazione passiva/noleggio di immobile o di moduli prefabbricati da destinare a sede provvisoria del Liceo Classico Alessandro Manzoni di Lecco.

IL COMUNE DI LECCO

rende noto che intende effettuare un'indagine di mercato esplorativa finalizzata all'individuazione di un immobile, nella città di Lecco, da acquisire in locazione passiva e destinare a sede provvisoria del Liceo Classico Alessandro Manzoni, per un periodo indicativo di 21 mesi. Saranno altresì ritenute meritevoli di accoglimento e valutazione proposte di moduli prefabbricati, anch'essi da acquisire in locazione passiva/noleggio per analogo periodo, chiavi in mano, da posare su terreno pianeggiante di idonea superficie, messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale.
Si precisa che con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara.
Il Comune di Lecco si riserva di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il presente procedimento avviato, ovvero non dar seguito alla successiva procedura, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.
Il manufatto proposto dovrà essere, alla data di presentazione della proposta, di proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente.

Destinazione
L'immobile dovrà avere preferibilmente destinazione d'uso scolastico. In caso diverso dovrà essere sottoposto preventivamente alla valutazione dei competenti uffici comunali ai fini della verifica della possibilità di modificare, da parte dei servizi competenti, la destinazione d'uso anche in via temporanea per la durata del contratto.
Si precisa che, a seguito di tale verifica preliminare, il soggetto proponente dovrà farsi parte attiva per acquisire le necessarie autorizzazioni.

Disponibilità e tipologie delle proposte
L'immobile dovrà essere conforme, preferibilmente già alla data di presentazione della manifestazione di interesse, alle disposizioni di legge in materia scolastica e ai requisiti del presente avviso. Sarà preferibile la proposta riferita a un unico immobile e non a porzioni di immobile.
Si precisa che nel caso in cui l'immobile debba essere reso conforme alle disposizioni di legge in materia scolastica e ai requisiti del presente avviso, ovvero nel caso di proposta di moduli prefabbricati, il soggetto proponente dovrà farsi parte attiva per la realizzazione, a proprie cure e spese, di ogni intervento edilizio/impiantistico necessario a rendere formalmente conforme il manufatto nei tempi indicati nel paragrafo seguente.

Requisiti essenziali

Fermo restando quanto precisato al paragrafo precedente in merito alla conformità delle disposizioni di legge in materia di edilizia scolastica, l'individuazione della proposta che meglio potrà soddisfare le esigenze dell'Ente avverrà sulla base dei requisiti di seguito elencati, ritenuti essenziali, sulla base dei quali sarà effettuata la valutazione di idoneità:

1) completa e incondizionata disponibilità dell'immobile (o dei moduli prefabbricati) a decorrere dal 1 dicembre 2018;
2) possesso dei requisiti di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 (art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) al fine dell'accertamento della rispondenza della proposta alle normative vigenti, anche con specifico riferimento alla conformità di tutti gli impianti, nonché ai criteri di accessibilità e adattabilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
3) verifica di vulnerabilità sismica;
4) fruibilità dei locali, intesa come facilità di accesso da strada, piazza o parcheggio pubblico o di uso pubblico, ovvero, nel caso di proposta di moduli prefabbricati, dei percorsi interni ed esterni ai moduli assemblati;
5) disponibilità dell'offerente, nel caso in cui l'immobile oggetto di proposta non fosse in possesso, al momento della presentazione della manifestazioni di interesse, dei requisiti di ordine tecnico previsti dalle norme vigenti, ovvero nel caso di proposta di moduli prefabbricati da assemblare, alla realizzazione a proprio carico di tutti i lavori e le forniture ritenuti, a insindacabile giudizio del Comune di Lecco, necessari alla funzionalità scolastica;
6) rete wi-fi;
7) distanza massima dall'attuale sede (sita in Lecco, via Ghislanzoni n. 7 o dalla sede del Liceo Linguistico di Via XI Febbraio n. 9), indicativamente compresa tra i 300/400 metri per consentire l'utilizzo degli impianti sportivi attuali(*).

Detti requisiti dovranno essere posseduti, in via preferenziale, alla data di presentazione della manifestazione d'interesse. In via alternativa, entro il termine indicato al precedente punto 1). In questo caso l'offerente dovrà allegare una specifica relazione tecnica dalla quale si possano evincere le attività necessarie al raggiungimento dell'obiettivo nei tempi richiesti, come indicato al paragrafo **Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse,** lett. b) punto 9.

(*) requisiti che non sono oggetto di valutazione nel caso di proposta di moduli prefabbricati

Consistenza

Si rende necessario avere a disposizione:

- n. 16 aule didattiche di tipo normale;
- n. 1 sala insegnanti;
- servizi igienici in numero adeguato.

La proposta presentata dovrà in ogni caso essere idonea per ospitare circa n. 400 alunni suddivisi in 16 classi, oltre al personale docente e non docente con relativi spazi, servizi e spazi ricreativi; dovrà essere inoltre garantita la dotazione di servizi igienici in numero adeguato a quanto stabilito dalle norme in materia

igienico-sanitaria e di edilizia scolastica, distinti per sesso, oltre a ulteriori servizi rispondenti alle norme per i diversamente abili.

Durata del contratto

La locazione/noleggio, in via presuntiva, avrà durata dal 1° dicembre 2018 al 31 agosto 2020, fatte salve eventuali e motivate proroghe.
Il vincolo contrattuale sorgerà solo e soltanto con la formalizzazione del contratto di locazione/noleggio, previa idonea procedura da espletare con i soggetti che manifesteranno interesse e che abbiano presentato proposte idonee al soddisfacimento degli obiettivi dell'Ente, per la negoziazione delle condizioni del contratto di locazione/noleggio, ivi compresa la determinazione del canone di locazione sulla base di un giudizio di congruità espresso dagli uffici competenti.
Il contratto sarà stipulato e sottoscritto con il Comune di Lecco.

Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

a) Requisiti di partecipazione.

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti proprietari o che abbiano la disponibilità di immobili o moduli prefabbricati rispondenti ai requisiti come sopra specificati. Tali soggetti dovranno essere in possesso dei requisiti di moralità previsti nell'allegato "A".
Potranno essere prese in considerazione le offerte presentate da agenzie di intermediazione immobiliare, con mandato specifico ed esclusivo, alle quali però nulla sarà dovuto da parte dell'Ente a qualsiasi titolo.
Non è consentita la presentazione di manifestazioni d'interesse cumulative, cioè riferite a più immobili neppure se il numero di aule sia corrispondente al numero di aule richiesto nell'avviso.
Fermo restando il possesso dei requisiti tecnici previsti nell'avviso, si darà priorità alle offerte relative a immobili di proprietà/disponibilità delle Amministrazioni Pubbliche.
Per i locali nella disponibilità delle stesse per effetto di contratti di locazione, si farà riferimento alle condizioni dell'avviso.

b) Termine di ricezione delle manifestazioni d'interesse.

Le manifestazioni d'interesse, redatte utilizzando esclusivamente l'allegato "A" e debitamente sottoscritte dal proprietario dell'immobile (o dei moduli prefabbricati) - o da suo delegato - proposto/i o da chi ne abbia la piena disponibilità, pena l'esclusione, dovranno pervenire, **IN BUSTA CHIUSA**, al seguente indirizzo: Comune di Lecco – Piazza Diaz 1 – 23900 Lecco - AREA 5 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 01/10/2018, e dovranno recare all'esterno, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la dicitura:
"NON APRIRE - Avviso pubblico di manifestazione di interesse per la ricerca in locazione passiva/noleggio di immobile o di moduli prefabbricati da destinare a sede provvisoria del Liceo Classico Alessandro Manzoni".
La busta potrà essere inviata a mezzo raccomandata a/r (e in tal caso farà fede la data del timbro di ricezione all'ufficio protocollo dell'Ente) oppure consegnata al medesimo ufficio protocollo sito in Piazza Diaz 1 – Lecco.

La manifestazione d'interesse dovrà essere corredata dei seguenti documenti:
1) istanza di ammissione e autocertificazione qui allegata;

2) fotocopia del documento d'identità in corso di validità del soggetto munito dei necessari poteri, sottoscrittore della manifestazione d'interesse;
3) copia del presente avviso, firmata per accettazione in ogni pagina;
4) relazione tecnico descrittiva dell'immobile proposto contenente:
   - indicazione dell'ubicazione(*);
   - collegamento con mezzi di trasporto pubblico e vie di accesso(*);
   - situazione giuridica dell'immobile o dei moduli prefabbricati con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e passivi;
   - gli identificativi catastali dell'immobile(*);
   - documentazione fotografica;
   - planimetrie quotate con indicazione della superficie e della destinazione d'uso per i singoli locali.
5) dichiarazione asseverata, rilasciata da tecnico iscritto all'Albo Professionale, attestante che la proposta presentata è conforme ai requisiti richiesti nel presente avviso, in ordine agli impianti, al superamento delle barriere architettoniche, alla destinazione d'uso, alla prevenzione incendi, all'agibilità e alla vulnerabilità sismica;
6) dichiarazione del proprietario in ordine all'assenza di amianto ex legge 257/1992;
7) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile ai fini di una migliore comprensione della proposta;
8) prezzo offerto a corpo per il periodo di tempo indicato (21 mesi) e su base mensile nel caso di eventuali proroghe;
9) nel caso in cui l'immobile oggetto di proposta non fosse in possesso, al momento della presentazione dell'offerta, dei requisiti di ordine tecnico previsti dalle norme vigenti, ovvero nel caso di proposta di moduli prefabbricati da assemblare, l'impegno dell'offerente alla realizzazione a proprio carico di tutti i lavori e le forniture ritenuti, a insindacabile giudizio del Comune di Lecco, necessari, nei termini indicati al punto 1 del precedente paragrafo "Requisiti essenziali", con la descrizione delle attività che dovranno essere intraprese e ultimate entro tale termine.

Per le offerte provenienti da Pubbliche Amministrazioni, l'istanza dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante ovvero da soggetto in possesso del potere di impegnare l'Amministrazione verso l'esterno.

(*) escluso nel caso di proposta di moduli prefabbricati

Avvertenze

Ai sensi dell'art. 76 del DPR n. 445/2000 la produzione di dichiarazioni con dati non rispondenti a verità equivale a falsità in dichiarazioni rese a pubblico ufficiale e come tale potrà essere sanzionata penalmente.

Il presente avviso non costituisce né un'offerta contrattuale, né una sollecitazione a presentare offerta, ma è da intendersi come mero procedimento finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli sia per i soggetti che presenteranno manifestazione di interesse, sia per il Comune di Lecco.

La presente procedura sarà ritenuta valida anche in presenza di una sola manifestazione d'interesse, sempre che sia ritenuta rispondente alle esigenze dell'Ente.

Si precisa che le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune di Lecco che si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare quella che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere in qualunque momento dalle trattative.
L'Amministrazione, a seguito dell'esame delle manifestazioni di interesse pervenute, si riserva la facoltà di indire idonea procedura con le parti che avranno prodotto proposte coerenti con i contenuti del presente avviso, anche prevedendo la possibilità di sopralluoghi da parte degli Uffici competenti dell'Ente.
In ogni caso nulla potrà comunque pretendersi per il mancato guadagno o per i costi sostenuti per aver risposto al presente avviso.
Dalla pubblicazione dell'avviso non consegue dunque alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale.
La stessa potrà anche ricorrere ad altre soluzioni logistiche, tra cui prioritariamente quella di accordi con altre Amministrazioni Pubbliche per l'utilizzo di spazi che siano da queste messi a disposizione, gratuitamente ovvero con una quota a carico dell'Ente, in caso di riscontri in tal senso. La stipulazione del contratto di locazione/noleggio è comunque subordinata agli esiti delle procedure di verifica delle dichiarazioni rese e al completamento delle eventuali opere necessarie per la totale rispondenza della proposta ai requisiti richiesti nel presente avviso.
Si precisa che il Comune di Lecco non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, ai partecipanti per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non sarà restituita.
Il Comune di Lecco si riserva comunque di riaprire i termini del presente Avviso.

Trattamento dei dati personali

I dati personali saranno trattati, in conformità al D. Lgs. n.196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla presente procedura e non verranno né comunicati né diffusi.
Con l'invio della manifestazione d'interesse i partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento dei dati.

Responsabile del procedimento

Il responsabile unico del procedimento è l'Arch. Luca Gilardoni, Dirigente dell'Area 5 del Comune di Lecco (tel. 0341-481.306).
Eventuali richieste di chiarimento potranno essere inviate a:
patrimonio@comune.lecco.it, tel.0341/481.335 se di natura tecnica;
contratti@comune.lecco.it, tel.0341/481.420 se di natura amministrativa.

IL DIRETTORE DELL'ARE 5 E R.U.P.
(arch. Luca Gilardoni)

All. A: istanza di ammissione e autocertificazione