



AVVISO

PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE NON VINCOLANTE FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD USO SCOLASTICO, UBICATO NEL COMUNE DI FERMO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II

Visto l'atto di indirizzo adottato dal Presidente della Provincia di Fermo con Decreto n. 89 del 25-07-2023 rende noto che la Provincia di Fermo, al fine di fronteggiare la necessità di spazi da destinare all'attività didattica in sostituzione degli edifici già in dotazione, ubicati nel comune di Fermo, interessati da importanti interventi di messa in sicurezza sismica, di cui all'ordinanza speciale del Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 n. 31/2021, è intenzionata ad acquistare immobili finiti o da completare, censiti come in corso di costruzione, da destinare ad uso scolastico, ubicati nel territorio del Comune di Fermo.

Caratteristiche degli immobili

1) Ubicazione

Gli edifici dovranno essere ubicati nel territorio del Comune di Fermo in località prossime ai tracciati delle corse urbane ed extraurbane del sistema di trasporto pubblico.

2) Caratteristiche dimensionali e consistenza degli immobili

Gli immobili dovranno essere di superficie lorda complessiva ricompresa tra i 1000 e i 3000 mq circa, e costituiti da locali o ambienti da destinare, anche previa esecuzione di lavori di adattamento strutturale e funzionale, ad aule scolastiche, dell'ampiezza di circa 45/50 mq cadauna (per accogliere tra 20 e 30 studenti cadauna), su fabbricato singolo o su porzione purché autonomo e adeguatamente separato dalle altre attività limitrofe e completo di servizi igienici. Il fabbricato dovrà essere dotato di ingresso autonomo e separato ed essere dotato di spazi interni ed esterni dei quali una parte riservata a parcheggio esclusivo.

3) Tipologia costruttiva e dotazioni impiantistiche

L'edificio finito dovrà essere agibile, rispondente alle norme sismiche vigenti al momento della sua realizzazione, dotato di collaudo statico, certificazioni di conformità impiantistiche idrauliche, termiche e elettriche, e antincendio, con finiture interne idonee ai fini igienico sanitari e di salubrità.

Il fabbricato dovrà rispettare le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche nonché quelle relative agli standards di cui al DM 18 dicembre 1975 avente ad oggetto "*Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica*".

Tali requisiti potranno essere raggiunti anche previa esecuzione di lavori di adattamento strutturale e funzionale, compreso il cambio di destinazione d'uso o di completamento nel caso di immobili censiti come in corso di costruzione.

4) Pareri di conformità

L'immobile dovrà inoltre essere ritenuto idoneo per l'uso scolastico dall'Azienda Sanitaria territoriale FERMO e dal competente Comando dei VV.F.

5) Requisiti di ordine generale

L'immobile dovrà essere già suddiviso in ambienti come sopra citati o, in alternativa, essere adattato a tale scopo con lavori da eseguirsi o a carico dell'offerente o direttamente dall'amministrazione richiedente.

Requisiti cogenti

Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso attuale allo strumento urbanistico vigente.

L'immobile proposto dovrà garantire, anche previo adattamento e completamento, tutti gli standard minimi di legge dimensionali e qualitativi di cui al DM 18 dicembre 1975 avente ad oggetto "*Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica*".

Requisiti tecnici specifici per immobile nuovo

Qualora si tratti di immobile nuovo, esso deve presentare i seguenti requisiti:

- essere censito nel Catasto Fabbricati (allegare visura catastale);
- essere in possesso di idoneo titolo edilizio;
- essere inserito in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- non essere stato oggetto di abusi edilizi non sanati o non condonati e qualora oggetto di opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo o in difformità totale o parziale rispetto ai titoli abilitativi, di aver ottenuto il rilascio del relativo permesso in sanatoria;
- libero da persone e cose, in possesso di agibilità e dei certificati previsti dalla vigente normativa in materia impiantistica con impianti dotati di allacci alle reti pubbliche e a norma con le dispersive per la prevenzione antincendio;
- non essere gravato da ipoteche, mutui, diritti reali di godimenti, vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura o specie derivanti da sequestro o pignoramento nonché da eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori (es: usufrutto, diritto di abitazione) al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- non presentare vincoli temporali di incedibilità a terzi nel caso in cui sia stato acquistato, costruito o recuperato con contributi o finanziamenti pubblici;
- essere conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione riguardante il risparmio energetico;
- essere dotato di riscaldamento in ottemperanza alle norme vigenti;
- essere allacciato ai servizi (acqua, gas, energia elettrica, fognatura);
- essere conforme alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- essere rispondente alla normativa sismica VIGENTE ALL'EPOCA DELLA REALIZZAZIONE;

- possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti A NORMA.

Requisiti tecnici specifici per immobile da ristrutturare

Qualora si tratti di immobile con progetto di ristrutturazione approvato, il medesimo dovrà rispondere a tutti i requisiti sopra indicati e dovrà essere allegato il progetto approvato.

Requisiti specifici per immobile parzialmente realizzato - censito come in corso di costruzione

Qualora si tratti di immobile parzialmente realizzato, dovrà essere allegato il capitolato tecnico dell'opera di costruzione in cui sono previste le caratteristiche tecnico-costruttive e l'elenco delle lavorazioni mancanti per la finitura.

Resta inteso che l'immobile in corso di costruzione dovrà avere i requisiti per poter acquisire, previo lavori di completamento ed adattamento, le caratteristiche degli immobili finiti,

L'immobile dovrà risultare di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente Avviso pubblico.

Saranno prese in considerazione anche offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Per partecipare alla manifestazione di interesse, gli interessati dovranno presentare, **a pena di esclusione**, un plico chiuso, controfirmato dall'offerente sui lembi di chiusura, indicante sull'esterno il mittente e la seguente dicitura: **“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE NON VINCOLANTE FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE PER USO SCOLASTICO NEL COMUNE DI FERMO”**, entro e non oltre le ore 12:00 del 28-09-2023.

Il plico di cui sopra potrà pervenire con qualunque mezzo. Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, **richiesto a pena di esclusione**, farà fede unicamente il timbro dell'Ufficio Protocollo della Provincia, con l'attestazione del giorno e dell'ora di arrivo (l'orario sarà riportato qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione). L'orario di ricezione dell'Ufficio Protocollo è dalle ore 9:00 alle ore 13:00 nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì.

L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Provincia ove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche per ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine indicato. Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo di raccomandata A/R o altro vettore, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale. Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Tutta la documentazione inviata dai concorrenti resta acquisita agli atti della Provincia e non verrà restituita neanche parzialmente.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non sarà consentito ritirare le offerte, che rimangono vincolanti per chi le abbia presentate.

Saranno presi in esame esclusivamente i plichi pervenuti al suddetto Ufficio entro la data e l'ora sopraindicata. A tal fine faranno fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione apposte con

l'apposito timbro da parte dell'Ufficio Protocollo dell'Ente.

La Provincia di Fermo, in ogni caso, non si assume alcuna responsabilità per il mancato tempestivo arrivo o la mancata tempestiva consegna del plico presso l'Ufficio Protocollo.

Il plico medesimo dovrà contenere all'interno, **a pena di esclusione, la manifestazione di interesse** contenente i dati dell'interessato (nel caso di persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale; nel caso di persone giuridiche: la ragione sociale, la sede legale, il codice e la partita IVA, numero di iscrizione alla CCIAA od al Registro delle Imprese nonché le generalità del legale rappresentante) con una breve descrizione dell'immobile corrispondente alle caratteristiche richieste, e la proposta economica di acquisto espressa in cifre ed in lettere.

Non possono essere in alcun caso riconosciute provvigioni o compensi di mediazione, né rimborsi spese per la presentazione delle proposte di vendita, né per l'acquisto.

In caso di eventuale discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà preso in considerazione il valore più vantaggioso per la Provincia.

Dovrà essere, inoltre, allegata, **a pena di esclusione**, la seguente ulteriore documentazione:

- **planimetria quotata** in scala adeguata dell'immobile firmata da tecnico abilitato che ne certifichi la rispondenza con lo stato attuale, illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali;
- documentazione fotografica dell'immobile offerto;
- **visura e planimetria catastale**;
- (nel caso di immobile da adattare), elaborati firmati da tecnico abilitato di adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso, nel caso se ne presentasse la necessità con allegato cronoprogramma da cui emerga il rispetto dei tempi fissati.
- nel caso di immobili in corso di costruzione, il capitolato tecnico dell'opera di costruzione in cui sono previste le caratteristiche tecnico-costruttive.

La manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta a pena di esclusione e resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 allegando, copia fotostatica di un documento d'identità, in corso di validità, del sottoscrittore/i.

Con la presentazione della propria manifestazione di interesse, il candidato si impegna a consentire l'effettuazione di un sopralluogo da parte dei tecnici della Provincia finalizzato ad una migliore conoscenza dell'immobile da acquisire.

L'Ente si riserva la facoltà di non acquisire in proprietà alcun immobile, anche se avente i requisiti richiesti con il presente avviso.

Qualora l'Ente, a seguito di valutazione tecnica, riscontrasse l'idoneità dell'immobile all'uso dichiarato, potrà avviare trattativa con il soggetto proponente, per l'acquisto del bene immobile.

Nella scelta della struttura verranno adottati i seguenti criteri preferenziali:

- 1) Migliore distribuzione logistica degli spazi (adattati o da adattare) per l'uso scolastico;
- 2) Minori costi per lavori di adattamento / completamento;
- 3) Migliore fruibilità con i mezzi di trasporto;
- 4) Migliore proposta economica complessiva;

- 5) Qualità delle finiture e degli ambienti offerti;
- 6) Disponibilità di spazi esterni ad uso esclusivo da destinare a parcheggi o altre attività;

Ai sensi del GDPR Regolamento UE 2016/679 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D. Lgs. 101/2018, i dati personali forniti dagli interessati saranno raccolti presso il Servizio Patrimonio ed Edilizia scolastica della Provincia per la finalità di gestione della presente procedura e saranno trattati anche successivamente all'eventuale contratto di acquisto.

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati da questo avviso si rinvia ai principi generali stabiliti in materia di trasferimento della proprietà.

Maggiori informazioni sulla procedura in parola potranno essere richieste all'ing. jr. Sandro Vallasciani, Responsabile UOC del Servizio Patrimonio ed Edilizia scolastica della Provincia di Fermo, sito in Fermo, Largo Don Gaspare Morello, 2/4– Tel. 0734 / 232452 – cell. 3387543821 - e-mail: patrimonioedilizia@provincia.fm.it

Per gli adempimenti amministrativi connessi all'espletamento della procedura in oggetto è stato individuato quale Responsabile del Procedimento, l'ing Ivano Pignoloni, dirigente del Settore II Viabilità – Infrastrutture – Patrimonio – Edilizia scolastica – PNRR e sisma della Provincia di Fermo – Tel. 0734 / 232344 – e-mail: patrimonioedilizia@provincia.fm.it.

Fermo, lì 13-09-2023

Il Dirigente
Ing. Ivano Pignoloni