PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA
LIBERO CONSORZIO COMUNALE (L.R. 8/2014)

prot. 070/U.COE data 14 GEN. 2015

AVVISO

INVITO A MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LOCAZIONE DI UN IMMOBILE
DA DESTINARE AD USO SCOLASTICO
NEL COMUNE DI TORTORICI

La Provincia Regionale di Messina, denominata "Libero Consorzio Comunale" ai sensi della L.R. 8/2014, nel seguito chiamata semplicemente Provincia, nell'ambito del programma di razionalizzazione della spesa pubblica, ha la necessità di reperire un immobile sito nel Comune di Tortorici per essere adibito a sede dell'ITE di Tortorici.
L'immobile dovrà essere assunto in locazione ai sensi della legge 392/78, con possibilità di recesso anticipato ai sensi dell'art. 27 della stessa legge.
L'immobile dovrà essere situato nella zona centrale di Tortorici e all'atto dell'assunzione in affitto dovrà essere idoneo ad uso scolastico, ai sensi delle leggi vigenti ed eventuali lavori di adeguamento saranno a carico del locatore, secondo le esigenze della Provincia e dell'Istituto Scolastico stesso.
L' immobile adeguato alle esigenze scolastiche, dovrà avere le caratteristiche tecniche di cui alla specifica tecnica allegata al presente avviso per farne parte integrante e sostanziale.
Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito a presentare un'offerta al pubblico ex-art.1336 Cod. Civ. . Gli interessati che ritengono di disporre di un immobile, che una volta eseguiti i lavori di adattamento, potrà avere le predette caratteristiche tecniche, sono pertanto invitati a manifestare alla Provincia il proprio interesse a presentare offerta per la sua locazione .
Gli attuali proprietari dell'immobile adibito attualmente a ITE di Tortorici, se interessati alla presente manifestazione di interesse , hanno il diritto di prelazione nella stessa.
In caso positivo la Provincia si riserva di pubblicare apposito bando pubblico nel proprio sito informatico www.provincia.messina.it non vincolandosi, tuttavia a nessun criterio di scelta e, anzi, riservandosi il più ampio potere di valutare liberamente la convenienza dell'offerta.
La Provincia si riserva, inoltre, di sospendere , interrompere temporaneamente o definitivamente i contatti con uno o tutti i soggetti che hanno manifestato interesse.
Ciascun interessato dovrà far pervenire entro le ore 13:00 del giorno 30/01/2015 "manifestazione di interesse" in un plico chiuso e sigillato con qualsiasi mezzo idoneo a garantire la segretezza della manifestazione di interesse . Nella busta, oltre al mittente, dovrà essere indicato il seguente oggetto: "manifestazione di interesse per la locazione di un immobile da destinare a ITE di Tortorici " e il seguente indirizzo:

PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA
2° DIREZIONE – SERVIZI FINANZIARI
UFFICIO FITTI ED ALTRI TRIBUTI PROVINCIALI
presso Ufficio Protocollo Generale
via 24 maggio, Palazzo Uffici Provinciali
98122 MESSINA

Il plico dovrà contenere una dichiarazione con cui il proprietario dell'immobile interessato dichiari sotto la sua personale responsabilità di possedere, o avere la disponibilità, dell'immobile in grado di

avere, una volta eseguiti, a propria cura e spese, i necessari lavori di adattamento all'uso scolastico,tutte le caratteristiche minime descritte nel presente avviso di "manifestazione di interesse ", e nell'allegata specifica tecnica, di essere disposto a cederlo in locazione alla Provincia.
Nella dichiarazione dovranno essere indicate le proprie generalità, la data e il luogo di nascita, il codice fiscale, la propria residenza anagrafica o sede legale in caso di società comunque costituita, il proprio indirizzo email, il numero telefonico, il fax, il canone mensile ed annuo preteso ed, una fotocopia del documento di identità .
Il canone deve essere conforme a quello previsto dalle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.
Alla dichiarazione dovrà essere allegata una mappa catastale con l'indicazione del luogo in cui è ubicato l'immobile. In caso di immobile appartenente a più proprietari, ognuno di questi dovrà rilasciare la predetta dichiarazione.
Per qualsiasi chiarimento in merito al presente avviso è possibile contattare il responsabile del procedimento al n. 090 7761223 o inviare email fitti@provincia.messina.it

Il Dirigente
Dott. Antonino Calabrò

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Provincia Regionale di Messina

denominata "Libero Consorzio Comunale" Ai sensi della L.R. n. 8/2014

VI DIREZIONE "Servizi Tecnici Generali della Provincia"

SERVIZIO EDILIZIA E POLITICHE SCOLASTICHE

Oggetto: Indicazioni tecniche per la ricerca di locali da destinare all'ITC di TORTORICI, sezione associata ITCG "Tomasi Di Lampedusa" di Sant'Agata di Militello

L'edificio ed i locali dovranno risultare conformi a tutte le norme e prescrizioni tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica e connesse, con particolare riferimento alle seguenti:

- D.M. 18/12/1975, come modificato dal D.M. 13/09/1977, "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica ecc.";
- Legge 9/01/1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche";
- D.M. 26/08/1992 "Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica" punto 11- Nuovo regolamento di prevenzione incendi: D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151;
- Legge 11/01/1996, n. 23 "Norme per l'edilizia scolastica";
- D.P.R. 24/07/1996, n. 503 "Eliminazione delle barriere architettoniche in spazi pubblici";
- D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- Disposizioni organizzative in materia di semplificazione amministrativa in merito alle procedure di deposito delle calcolazioni relative a progetti riguardanti opere minori e chiarimenti interpretativi";

Ai fini dell'applicazione della normativa in materia di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica si specifica che la scuola da allocare nei locali oggetto di indagine di mercato immobiliare è classificata, ai sensi del punto 1.2. del D.M. del 26/08/1992, del tipo 0 con numero di presenze contemporanee fino a 100 persone, come da Organico di Fatto del Sistema Informativo del MIUR per l'anno scolastico 2014/2015, che per l'istituto in questione risultano tre classi per complessivi n.56 alunni.

L'immobile, pertanto, per una superficie utile di m² 300,00, contenente i locali ad uso scolastico dovrà garantire i seguenti requisiti minimi:

- n. 3 aule didattiche, ciascuna dimensionata per un numero max di venticinque studenti;
- n. 1 laboratorio;
- n. 1 locale per la sala professori;
- n.1 locale per i collaboratori scolastici e per assistenti tecnici;
- servizi igienici, come da normativa in rapporto all'utenza;
- spazi connettivi, logistici e 1 locale tecnico (spogliatoio e deposito materiale di pulizia).

A) LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

a) deve essere ubicato nel Comune di Tortorici, preferibilmente in zona centro e comunque la zona deve essere ben collegata e facilmente accessibile, servita dai principali mezzi di trasporto pubblico e dalle reti di urbanizzazione (acquedotto, fognatura, rete elettrica, telefonica, gas metano se presente nel territorio, ecc.);

b) non deve essere ubicato in prossimità di attività che comportino gravi rischi di incendio e/o di esplosione;

c) gli accessi all'area ove sorge l'edificio devono rispettare i requisiti minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia di prevenzione incendi per consentire l'intervento dei mezzi di soccorso dei Vigili del fuoco;

d) devono essere rispettate le norme relative all'eventuale accostamento all'edificio delle autoscale;

e) il comportamento al fuoco dell'edificio, i sezionamenti dello stesso, le misure adottate per l'evacuazione in caso di emergenza e gli spazi a rischio specifico devono essere conformi alle vigenti norme in materia di prevenzione incendi.

B) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

I locali ad uso scolastico possono essere ubicati:

a) in edificio indipendente per tale specifica destinazione ed isolato da altri;

b) in edificio o locali esistenti, anche adiacenti, sottostanti o sovrastanti ad altri aventi destinazione diversa, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto del Ministro dei lavori pubblici 18 dicembre 1975, purché le norme di sicurezza relative alle specifiche attività non escludano la vicinanza e/o la contiguità di scuole. In tal caso le attività scolastiche devono essere separate dai locali a diversa destinazione, non pertinenti l'attività scolastica, mediante strutture aventi le caratteristiche stabilite dalle vigenti norme in materia di prevenzione incendi;

c) i locali ad uso scolastico devono svilupparsi preferibilmente al piano terra;

d) per quanto riguarda la superficie, la tipologia e l'organizzazione distributiva degli spazi non sono poste prescrizioni assolute, atteso che l'Ente si riserva di valutare discrezionalmente le offerte in relazione alle esigenze dell'istituto scolastico da allocare, sentito il Dirigente scolastico interessato.

C) CARATTERISTICHE TECNICHE

a) I locali ad uso scolastico devono risultare liberi e franchi da ogni e qualsiasi servitù, vincolo e/o gravame pregiudizievole ed immediatamente disponibili e liberi da cose e persone alla data della consegna;

b) avere accessi autonomi ed indipendenti che garantiscano la sicurezza degli utenti della scuola;

c) l'edificio deve risultare a norma col D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche delle costruzioni" e con la relativa Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 2/02/2009, n. 617 ed in particolare, ove ricorra il caso, con quelle previste al Cap. 8 – Costruzioni esistenti dello stesso D.M. 14/01/2008;

d) risultare munito di comprovata conformità alle vigenti normative edilizie, igienico-sanitarie ed in materia di prevenzione incendi e di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche. I servizi igienici devono essere suddivisi per categoria di genere e opportunamente dimensionati per i soggetti diversamente abili;

e) in caso di edificio articolato su più piani, essere dotato di almeno un ascensore a norma e di un adeguato numero di scale di uso normale e di scale di sicurezza;

f) essere dotato di impianti generali completi e funzionali, conformi alle vigenti prescrizioni normative e dotati delle relative certificazioni, quadri elettrici, elettrico di sicurezza (illuminazione di sicurezza, compresa quella indicante i passaggi, le uscite ed i percorsi delle vie di esodo; impianto di diffusione sonora; impianto di allarme), messa a terra, telefonico, riscaldamento, mezzi ed impianti fissi di protezione, di rilevazione e di estinzione degli incendi, segnaletica di sicurezza, ecc.;

g) i materiali costruttivi impiegati devono essere resistenti all'usura e non devono rilasciare, anche dopo il periodo di garanzia fornito dal produttore, emissioni nocive;

h) gli infissi interni ed esterni devono essere realizzati in materiali durevoli e preferibilmente esenti da manutenzione periodica. Gli infissi esterni devono essere provvisti di serrature di sicurezza. Per quanto riguarda in particolare i vetri di porte e finestre gli stessi devono assicurare la "sicurezza anti vandalismo" (norma UNI 9186);

D) REQUISITI PREFERENZIALI:

a) la disponibilità di spazi pertinenziali quali piazzali esterni ed aree di parcheggio pubbliche per l'utenza e per i dipendenti;

b) indipendenza dei locali ad uso scolastico;

c) sviluppo in orizzontale dei locali ad uso scolastico;

d) impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, ecc...).

L'edificio, con esplicito riferimento all'uso scolastico cui dovrà essere destinato, dovrà rispettare tutte le norme tecniche vigenti in materia ed essere munito all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo di locazione di:

1. Certificato di agibilità dei locali per l'utilizzazione richiesta (attività scolastiche per gli Istituti scolastici superiori), attestante anche l'abbattimento delle barriere architettoniche;
2. Eventuale Certificato di prevenzione incendi;
3. Certificazione dell'avvenuta denuncia al N.C.E.U. con la destinazione dei locali ad uso scolastico, corredato da piante;
4. Regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali (nel caso in cui i locali facciano parte di immobile condominiale);
5. Dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato, redatta sotto le forme di cui alla legge n.445/2000 e s.m., in merito al rispetto delle norme di cui al D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni" ed alla relativa Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 2/02/2009, n. 617 ed in particolare, ove ricorra il caso, in merito all'effettuazione della valutazione del livello di sicurezza dell'immobile prima e dopo gli interventi di adeguamento, condotte nel rispetto delle prescrizioni del Cap. 8 – Costruzioni esistenti dello stesso D.M.14/01/2008;
6. Prove di carico sulle strutture portanti e Certificato di collaudo statico che dia atto dell'avvenuta valutazione positiva del livello di sicurezza dell'edificio prima e dopo gli interventi di adeguamento, condotta nel rispetto delle prescrizioni di cui al Cap. 8 del D.M.14/01/2008, con la conferma dei risultati;
7. La documentazione di seguito elencata, sottoscritta da tecnico abilitato e controfirmata dal locatore:
   1. Fascicolo di manutenzione dei locali;
   2. Dichiarazione, rilasciata sotto le forme di cui alla legge n. 445/2000 e s.m., che attesti sotto la propria responsabilità il rispetto della normativa di sicurezza specifica di settore applicabile ai locali oggetto della locazione;
   3. Prove di accettazione dei materiali da pavimentazione ovvero dichiarazione di conformità alla normativa in materia e di esecuzione a regola d'arte;
   4. Prove di accettazione dei materiali da rivestimento ovvero dichiarazione di conformità alla normativa in materia e di esecuzione a regola d'arte;
   5. Certificati di collaudo degli impianti;
   6. Schede E4 ed E5, munite del protocollo di ricezione da parte dell'ISPESL e dell'AUSL, relative all'impianto di messa a terra e dei dispositivi contro le scariche atmosferiche;
   7. Verifiche illuminotecniche degli impianti di illuminazione interna ed esterna;
   8. Verbale delle prove effettuate sull'impianto idrico-sanitario;
   9. Verbale delle prove, delle misure e di collaudo del generatore di calore;
   10. Libretto ISPESL del generatore di calore;
   11. Certificato di collaudo ascensore/montacarichi;
   12. Certificati di conformità degli impianti ai sensi della normativa in materia;
   13. Attestato di prestazione energetica.

Dovranno inoltre essere forniti all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo di locazione:
- planimetrie e piante quotate, sia su supporto cartaceo (in quattro copie) sia su supporto informatico (Autocad);
- Piano di evacuazione già predisposto per l'applicazione del D.Lgs. 81/2008.

La Provincia di Messina denominata "Libero Consorzio Comunale" ai sensi della L.R. n.8/2014, si riserva la facoltà di richiedere durante la trattativa ogni modifica o miglioria ritenuta necessaria alla migliore funzionalità dei locali, quali, ad esempio:

1. adeguato sezionamento dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico;
3. installazione di grate a protezione di porte e finestre;

4. realizzazione di uno o più servizi igienici singoli e/o lavatoi, in aggiunta alla normale dotazione di servizi igienici, per speciali esigenze indicate dal dirigente scolastico (es. nei laboratori e nei locali ove si svolgono particolari esercitazioni o in cui si manipolano prodotti speciali);
5. sistemazione degli spazi esterni, ove presenti, a verde o a parcheggio per auto e/o per motocicli o ad area ricreativa;
6. realizzazione di cablaggi e di pavimenti galleggianti (con torrette per postazioni computers) nel locale eventualmente destinato a sala computers;
7. impianti dimensionati e realizzati per soddisfare particolari e specifiche necessità dei singoli laboratori.

La disponibilità dei locali e di tutta la documentazione sopra elencata (certificazioni, collaudi, verifiche, ecc.) dovrà essere fornita prima della sottoscrizione del contratto definitivo di locazione, restando questa Provincia, nel caso di mancato rispetto di tale termine, libera da ogni impegno, anche nell'eventualità di esecuzione parziale o totale dei lavori di adeguamento dei locali da parte del locatore, e con riserva di rivalsa nei confronti dell'offerente per ogni eventuale danno subito a causa della mancata disponibilità dei locali stessi.

☐ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA attuale ed idonea a rendere una compiuta cognizione dell'edificio e dei locali proposti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
geom. Antonino Miceli

IL DIRIGENTE
Arch. Vincenzo Girlo