

Avviso pubblico - Manifestazione di interesse per la locazione di un immobile da adibire a edificio scolastico per la succursale del Liceo Artistico B. Alfieri di Asti

La Provincia di Asti intende effettuare un'indagine ricognitiva ai fini di verificare la sussistenza di un immobile da acquisire in locazione passiva da adibire temporaneamente a sede scolastica a partire dall'a.s. 2026/2027.

Il carattere del presente procedimento è puramente ricognitivo e non costituisce obbligo per l'Ente, la Provincia di Asti potrà sempre decidere di non acquisire in locazione passiva alcun immobile, ancorché in possesso dei requisiti richiesti con il presente avviso.

L'indagine si rende necessaria per l'individuazione di un immobile da utilizzare temporaneamente come succursale del Liceo Artistico "B. Alfieri", al fine di consentire l'esecuzione dei lavori di adeguamento sismico ed efficientamento energetico dell'attuale sede inserita nel Programma Regionale FESR Piemonte 2021/2027, Priorità II – Transizione ecologica e resilienza - Obiettivo specifico 2.1 - Promuovere l'efficienza energetica e Obiettivo specifico 2.2.

La Provincia di Asti potrà avviare la derivante trattativa con il soggetto proponente per la locazione del bene, utilizzandogli istituti contrattuali disciplinati dalla vigente normativa.

1. TIPOLOGIA E DESTINAZIONE

L'immobile dovrà avere destinazione scolastica ed ospitare la succursale del Liceo Artistico B. Alfieri di Asti, per un totale di circa cento allievi, in aggiunta al personale docente ed al personale ausiliario.

2. CONSISTENZA MINIMA

Superficie coperta: minima 750 mq comprensiva di:

- almeno nr. 10 classi/laboratori di scuola superiore di circa 40-50 mq/aula
- due locali ufficio
- un blocco di servizi igienici per gli alunni divisi per genere
- un bagno per disabili per ogni gruppo di servizi
- un servizio per adulti, dotato di anti-bagno
- un eventuale cortile esterno.

3. LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto della manifestazione di interesse dovrà essere situato nel centro storico del Comune di Asti in prossimità della sede dell'Istituto d'Istruzione Superiore V. Alfieri di Asti, Liceo Artistico B. Alfieri.

4. CARATTERISTICHE TECNICHE

L'immobile proposto dovrà:

- rispondere alle norme tecniche relative all'edilizia scolastica e possedere gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica ai sensi del DM 18 dicembre 1975 e s.s.m.m.i.i.;
- essere dotato di certificato di agibilità e quindi conforme:
 - a. alle normative vigenti in materia di impianti tecnologici (elettrico, telefonico, termoidraulico, ecc.);
 - b. alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche con particolare riferimento al DPR 503/1996;
 - c. alla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;
 - d. alle norme di prevenzione incendi con particolare riferimento alle attività scolastiche in relazione alla capienza massima possibile di studenti e personale docente e non docente, alla resistenza al fuoco dei solai e delle pareti di separazione da altre unità immobiliari;
 - e. alla normativa antisismica.

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 ai sensi del d.P.R. 445/00 e s.s.m.m.i.i. da produrre in sede di manifestazione di interesse.

Nell'ambito della manifestazione d'interesse dovranno essere riportati tutti gli atti d'assenso, nulla osta, certificazioni e titoli ottenuti con relativi riferimenti dell'ufficio/ente che ha prodotto i provvedimenti attestanti la fondatezza dell'autocertificazione prodotta.

Saranno ammesse proposte anche in assenza parziale dei suddetti documenti, purché venga indicata la modalità e la tempistica per l'ottenimento dei certificati richiesti.

5. CARATTERISTICHE FUNZIONALI

La superficie lorda complessiva dell'immobile dovrà essere calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23.03.1998 n.138, al netto delle aree esterne. Nel calcolo non devono essere comprese, eventuali superfici scoperte o coperte (es. portici), esterne ai locali, anche se costituenti pertinenza catastale esclusiva dell'immobile.

L'immobile deve costituire unità autonoma e privo di usi promiscui. In caso di dislocazione su più piani, dovrà essere garantita adeguata accessibilità ai piani superiori.

L'immobile dovrà avere accesso autonomo e autonome vie di fuga. L'immobile di cui alla manifestazione di interesse dovrà:

- risultare di piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
- essere consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità;
- possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti dotati di vetri a norma per i locali scolastici;

- essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo degli eventuali collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- essere dotato di dispositivi di sicurezza lungo le vie di fuga;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza dichiarata;
- essere dotato di impianto di riscaldamento e impianto idrico ed igienico-sanitario a norma;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica e dati;
- risultare conforme, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti e dotato di autonoma identificazione catastale con categoria compatibile all'uso scolastico. In caso di mancata corrispondenza urbanistica e/o catastale della destinazione d'uso è onere del proprietario ottenere il cambio di destinazione d'uso e categoria catastale.

6. IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI

Potranno essere presentate manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti ai requisiti tecnici e funzionali di cui ai precedenti punti 4 e 5 e per i quali la proprietà dovrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. I lavori dovranno essere ultimati entro l'inizio dell'a.s. 2026/2027.

In tal caso il soggetto interessato dovrà dimostrare negli allegati alla manifestazione d'interesse, con opportuni documenti, che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti nonché ai requisiti di cui al presente avviso nei tempi fissati.

In caso di mancata corrispondenza urbanistica e/o catastale della destinazione d'uso è esclusivo onere del proprietario ottenere il cambio di destinazione d'uso e la corretta categoria catastale.

7. REQUISITI SOGGETTIVI

Alla presente manifestazione di interesse possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari o aventi la piena disponibilità giuridica di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati. Le proposte devono essere sottoscritte dal titolare o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto sull'immobile offerto o da un rappresentante del titolare e/o dei titolari munito di procura speciale conferita ai sensi dell'art. 1392 c.c. .

Tali soggetti dovranno comunque essere in condizioni di poter contrarre con la Pubblica Amministrazione e non rientrare nei casi di esclusione previsti dall'art. 94 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i..

8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire alla Provincia di Asti, tramite la piattaforma Traspare i seguenti documenti:

- Manifestazione d'interesse (modello 1)
- Dichiarazione sostitutiva di notorietà (modello 2)

- Relazione descrittiva e fotografica del fabbricato con attuale destinazione d'uso, indicazione delle superfici, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà o diverso titolo di disponibilità giuridica, indicazione di eventuali pesi diritti attivi o passivi, indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, caratteristiche tecniche e funzionali, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica (modello 1);
- Planimetrie architettoniche e catastali con allegata visura catastale dell'immobile (modello 1);
- Eventuale progetto di adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso con allegato cronoprogramma da cui emerge il rispetto dei tempi fissati (modello 1);
- Proposta canone di locazione (modello 3)
- Copia fotostatica di un documento di identità del dichiarante in corso di validità;

9. TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE

Il termine di presentazione delle offerte è fissato per il giorno:

Venerdì 12 dicembre 2025 alle ore 12,00

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente tramite la piattaforma Traspare

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopra stabilito o consegnato con altri mezzi o strumenti informatici.

La Provincia di Asti non assume responsabilità per eventuali ritardi/disguidi imputabili a terzi, a caso fortuito o forza maggiore.

Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

10. DURATA E CANONE ANNUO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione che sarà stipulato in esito alla presente procedura sarà normato ai sensi della legge 27/7/1978 n. 392, ed avrà durata di anni quattro, con eventuale rinnovo non automatico alla prima scadenza. Fatti salvi diversi accordi tra le parti, sono a carico del proponente tutte le opere che il Codice Civile e la normativa in materia di locazioni prevedono a carico della proprietà. Fatti salvi diversi accordi tra le parti, restano a carico dell'Amministrazione locatrice le opere di manutenzione ordinaria e quanto la citata normativa prevede a carico del conduttore.

11. NORME FINALI

In relazione ai dati personali (dati riferiti a persona fisica) riferiti ai soggetti che partecipano alla presente procedura con la semplice presentazione della manifestazione di interesse sopra citata, si informa ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.s.m.m.i.i.:

- che i dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui alla procedura;
- che il trattamento dei dati è necessario ai fini della gestione della partecipazione alla procedura;

- che il mancato conferimento dei dati richiesti al Comune comporta l'impossibilità di gestire detta partecipazione;
- che la comunicazione dei dati a soggetti terzi avviene sulla base di norme di Legge o di regolamenti, o comunque al fine di poter dare esecuzione alla procedura, sempre per finalità istituzionali d'ufficio;
- che il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità, necessità, proporzionalità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- che i dati trattati possono essere acquisiti da terzi in relazione ad istanze di accesso documentale o di accesso civico;
- che gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003. Ai sensi dell'art. 53 comma 16 ter del D.Lgs. 165/2001, l'aggiudicatario, al momento della stipula attesterà di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non aver attribuito incarichi a ex dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti del medesimo aggiudicatario per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, rammentando che "I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli e d è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti".

Il presente avviso viene pubblicato all'albo pretorio on line e sulla piattaforma eprocurement della Provincia di Asti all'indirizzo <https://provinciaasti.traspare.com/>

La durata del procedimento di analisi delle manifestazioni di interesse è fissata in 30 circa giorni (salvo proroghe), decorrenti dalla data di scadenza dell'avviso.

Il Dirigente

Dott. Michele Maldonese
firmato digitalmente