



RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA- INDAGINE DI MERCATO
AVVISO PUBBLICO DI RICERCA DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DI UN
IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA DESTINARE A SEDE DELL'ACCADEMIA DI BELLE
ARTI E ALL'ISSM VERDI DI RAVENNA

RETTIFICA SCADENZA

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Ravenna, in ottemperanza alla Delibera della Giunta Municipale PV.81 del 10/03//2020, ricerca all'interno del centro storico del capoluogo, un immobile da assumere in locazione passiva, da adibire a sede dell'Accademia di Belle Arti e all'ISSM Verdi, avente le caratteristiche di seguito descritte.

L'immobile che il Comune di Ravenna intende acquisire in locazione, immediatamente disponibile per un periodo di 12 anni oltre eventuale proroga di legge di 6 anni, nello stato di fatto in cui si trova - già predisposto o facilmente trasformabile - deve avere caratteristiche atte ad ospitare attività amministrative e di segreteria, didattiche e di produzione.

REQUISITI RICHIESTI

Ubicazione:

- all'interno del Centro Storico del Capoluogo;
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
- agevole fruibilità di aree parcheggio;

Dimensioni:

deve avere una superficie commerciale di almeno 1.500mq.;

la composizione e le caratteristiche deve essere:

per le attività amministrative e di segreteria:

- nr.° 7 uffici direzionali/amministrativi e di segreteria (c.a. 10 persone)
- nr.° 1 sala riunioni/sala docenti
- nr.° 1 zona ristoro
- spazi deposito/magazzino

per le attività didattiche:

- nr.° 2/3 aule grandi (c.a. 40 persone)
- nr.° 5 aule per le lezioni di gruppo (c.a. 20 persone)
- nr.° 3 aule informatica (c.a. 15 persone)

per la biblioteca congiunta:

- nr.° 1 sala lettura/consultazione
- nr.° 1 archivio per il patrimonio librario e documentale

per le attività di produzione:

- nr.° 1 auditorium/aula magna di almeno 250mq.

Tipologia e Destinazione urbanistica d'uso ammesse:

deve essere un complesso immobiliare autonomo o una porzione unitaria di un complesso immobiliare dotata di autonomia funzionale, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali;

ai sensi del PSC -RUE vigenti nel Comune di Ravenna, la categoria di destinazione d'uso deve essere quella prevista per uffici, servizi pubblici e privati, con riferimento all'art. VIII.1.2.5 del RUE vigente.

ART. 2 - ELEMENTI ESSENZIALI DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE

Per l'immobile dovrà essere documentata e/o certificata:

- la regolarità edilizia e la compatibilità dell'uso previsto per edifici destinati all'istruzione rispetto alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché l'avvenuto rilascio del certificato di agibilità;
- la conformità degli impianti alla normativa vigente;
- la conformità alla normativa riguardante il risparmio energetico o attestazione di prestazione energetica;
- la conformità degli spazi destinati agli uffici, istruzione e agli archivi alle norme sulla salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- la conformità degli spazi destinati agli uffici, istruzione e agli archivi nonché degli impianti alla normativa antincendio, con particolare riguardo alla destinazione ad archivio;
- la conformità degli spazi destinati agli uffici ed istruzione alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche (D.P.R. 503/96 e smi);
- l'idoneità delle strutture agli usi consentiti di cui al presente avviso;

Nel caso in cui l'immobile necessiti di effettuare adeguamenti per raggiungere i requisiti sopra richiesti, indicare dettagliatamente le lavorazioni da intraprendere, oltre ai tempi necessari per la loro realizzazione. Indicare inoltre se le lavorazioni necessarie vengono assunte dalla proprietà o, nel caso, se lasciate a cura dell'Amministrazione Comunale.

ART. 3 - DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica e dovrà la durata di anni 12 (dodici), rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.

ART. 4 - TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'offerta, sottoscritta dal proprietario dei locali e corredata dalla documentazione sotto indicata, dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la dicitura:

**“Ricerca di locali, da destinare a sede dell’Accademia di Belle Arti e all’ISSM Verdi di Ravenna”
“OFFERTA - NON APRIRE”**

entro le ore 12,00 del giorno **15/05/2020** al seguente indirizzo:

COMUNE DI RAVENNA

SERVIZIO PATRIMONIO – UFFICIO IMMOBILIARE – VIA B. ALIGHIERI, 14/A – 48121 RAVENNA

Sulla busta di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. Le offerte potranno essere trasmesse anche via posta con raccomandata A/R, in tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, la data del timbro postale di spedizione.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate dopo i termini sopra indicati nonché quelle formulate da intermediari.

L'offerta consiste nella indicazione del prezzo di locazione (IVA ESCLUSA) complessivo ed al mq. di superficie commerciale basata sulla norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98, che potrà essere un'entità massima a €6,25/mq. e dovrà essere sottoscritta per esteso, con firma leggibile dal proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica).

Si precisa che il canone proposto, se accettato, sarà abbattuto, come previsto dall'art.3 del D.L. 95/2012 convertito in legge n.135/2012;

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati e allegati:

1. il canone richiesto per la locazione, con l'indicazione del canone unitario mese, riferito alla superficie commerciale, oltre al canone annuo;
2. titolo di proprietà dell'immobile, documentazione catastale e dettaglio del calcolo della superficie commerciale;
3. planimetria in scala adeguata dell'immobile con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, parcheggi pubblici, documentazione urbanistica o dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico vigente;
4. piante, sezioni e prospetti in scala almeno 1:100, con l'individuazione delle superfici offerte e documentazione fotografica;
5. relazione tecnica contenente la descrizione delle caratteristiche delle strutture, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche;
6. estremi del certificato di agibilità/abitabilità;
7. verifica di sicurezza redatta ai sensi delle Norme Tecniche delle Costruzioni D.M.17/01/2018 cap.8 e relativa Circolare, dalla quale si evinca l'idoneità strutturale dell'edificio per gli usi previsti o relazione tecnica che descriva le eventuali opere necessarie per l'adeguamento;
8. certificato di prevenzione incendi o S.C.I.A. da cui si evinca l'idoneità dell'edificio alle norme di prevenzione incendi vigenti per gli usi previsti o relazione tecnica che descriva le eventuali opere necessarie per l'adeguamento;
9. attestazione di prestazione energetica;
10. tempi di consegna dell'immobile;
11. saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nell'offerta;
12. se saranno posti a carico dell'Amministrazione Comunale, i lavori riferiti al punto precedente, indicare le modalità di scomputo sul canone per il recupero delle spese necessarie per gli adeguamenti;
13. ogni altro elemento o documentazione ritenuti utili per la valutazione dell'immobile proposto.

ART. 5 - INFORMAZIONI

L'Ufficio competente alla gestione della procedura è l'Ufficio Immobiliare del Servizio Patrimonio, per informazioni è possibile contattare:

la Dott.ssa Monica Masacci al n.0544 482 824 , email _mmasacci@comune.ra.it

il geom. Michele Mariotti, al n 0544 482 832 email _mmariotti@comune.ra.it

L'avviso è presente sul sito internet del Comune di Ravenna

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Gloria Dradi, Capo Servizio Patrimonio.

Non sarà possibile riconoscere alcun diritto di intermediazione ad operatori ed agenzie del settore immobiliare che faranno pervenire proposte in nome e per conto di propri clienti.

Art. 6 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Il Comune di Ravenna valuterà le proposte con insindacabile giudizio tenendo conto delle proprie esigenze, delle caratteristiche dell'immobile e del prezzo di locazione.

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- convenienza economica;
- efficienza geometrica (*sub specie*: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;

- architettura modulare degli spazi locati;
- sostenibilità ambientale complessiva;
- le superfici destinate ad “archivio” dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse.

Il Comune di Ravenna potrà, richiedere di effettuare sopralluogo dell'immobile contattando il proprietario ai recapiti di cui all'art. 4.

Il Comune di Ravenna si riserva di richiedere integrazioni, anche documentali, e chiarimenti in merito alle offerte prevenute.

ART. 7 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il presente avviso viene pubblicato e diffuso al solo fine di compiere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo questa Amministrazione, che pertanto si riserva la più ampia facoltà di sospendere il presente procedimento in qualsiasi fase o di concluderlo senza aggiudicazione.

L'Amministrazione, pertanto, si riserva di non acquisire alcun immobile in locazione a suo insindacabile giudizio; nessun compenso è dovuto agli offerenti per la partecipazione.

ART. 8 - CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

I dati raccolti saranno trattati ai sensi dell'art. 10 della L. 675/96 ed esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobili.

Il presente avviso, approvato con Delibera di Giunta n. 81 del 10/03/2020, viene pubblicato all'Albo pretorio online dell'ente e sul sito internet del Comune di Ravenna http://www.comune.ra.it/Aree-Tematiche/Bandi-concorsi-ed-espropri/Bandi-di-gara-e-indagini-di_mercato_/Indagini-di-mercato-e-aste-immobiliari dal 16/03/2020 al 15/05/2020.

La Capo Servizio
Arch. Gloria Dradi
(Documento firmato digitalmente)