



**CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE**

DIPARTIMENTO SVILUPPO AREA TERRITORIALE

**AVVISO PUBBLICO  
DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA IN  
LOCAZIONE/ACQUISTO DI IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDI  
SCOLASTICHE.**

La Città metropolitana di Firenze intende effettuare un'indagine ricognitiva ai fini di verificare la sussistenza di immobili da acquisire in locazione passiva da adibire a sedi scolastiche degli Istituti di Istruzione Superiore nei Comuni di Empoli e Firenze.

L'esigenza di reperire spazi aggiuntivi è dettata dalla necessità sia di garantire anche per l'a.s. 2021/2022 il rispetto delle misure anti Covid 19 in materia di distanziamento sociale, sia di sopperire alla carenza di aule e laboratori di alcuni Istituti scolastici.

Per tale ragione l'Amministrazione è interessata anche a valutare offerte di acquisto o di locazione, di durata superiore ad un solo anno. Resta inteso che la Città metropolitana potrà sempre decidere di non acquisire in locazione passiva e/o acquistare alcun immobile, ancorché in possesso dei requisiti richiesti con il presente avviso. Nel caso in cui si riscontrasse la sussistenza di immobili utili, l'Amministrazione potrà avviare la derivante trattativa con il soggetto proponente per la locazione/vendita del bene, utilizzando gli istituti contrattuali disciplinati dalla vigente normativa.

Gli immobili offerti in locazione o vendita dovranno essere rispondenti alle caratteristiche sotto elencate o comunque adeguabili con interventi che ne consentano l'utilizzo a partire dal mese di settembre 2021.

**TIPOLOGIA E DESTINAZIONE**

Gli immobili dovranno avere una destinazione compatibile con quella scolastica ed ospitare da un minimo di n° 4 aule ad un massimo di n° 22 aule.

**CONSISTENZA MINIMA**

I locali da adibire ad aule didattiche dovranno avere una superficie compresa tra un minimo di 40 mq e un massimo di mq 60, per ospitare classi il cui numero di studenti varia da 20 a 30 studenti. Sono richiesti servizi igienici suddivisi per maschi e femmine. Per ogni gruppo di servizi occorre un bagno per disabili e almeno un servizio per adulti, tutti dotati di spazi anti-bagno.

Negli immobili di maggiore consistenza sono richiesti idonei spazi quali sala docenti, locali per collaboratori scolastici, segreterie.

**LOCALIZZAZIONE**

Gli immobili oggetto della manifestazione di interesse dovranno essere situati nei Comuni di Empoli e Firenze.

## CARATTERISTICHE TECNICHE

Gli immobili offerti dovranno:

- 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 dotati di certificato di agibilità e quindi conformi:
  - alle normative vigenti in materia di impianti tecnologici (elettrico, telefonico, termoidraulico, ecc.);
  - alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche con particolare riferimento al DPR 503/1996;
- alla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- 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;
  - 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 di protocollo, data ed ufficio/ente che ha prodotto i provvedimenti attestanti la fondatezza dell'autocertificazione prodotta. Il modello autocertificativo da utilizzare è in allegato alla presente.

L'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

## 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. Gli immobili devono preferibilmente costituire unità autonome e prive di usi promiscui. Devono avere preferenzialmente sviluppo della superficie al solo piano terra; in caso di più livelli dovrà essere garantita adeguata accessibilità ai piani superiori. Dovranno avere accesso autonomo e autonome vie fuga.

Gli immobili di cui alla manifestazione di interesse dovranno:

- risultare di piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
- essere consegnati liberi 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 antischegge e antisfondamento;
- essere dotati di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo degli eventuali collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- essere dotati di maniglioni antipánico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili;
- essere dotati di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza dichiarata;
- essere dotati di impianto di riscaldamento e impianto idrico ed igienico-sanitario a norma;
- essere predisposti per il collegamento con la rete telefonica;
- risultare conformi, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti e dotati 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.

## IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI

Potranno essere presentate manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti ai requisiti tecnici e funzionali di cui al precedenti punti 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. 2021/2022 e comunque non oltre il 31.12.2021.

In tal caso il soggetto interessato dovrà dimostrare negli allegati alla manifestazione, 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 categoria catastale.

## 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. 80 del D.Lgs 50/2016.

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire alla Città metropolitana di Firenze, via Cavour 1, un plico chiuso, con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, indirizzato a "CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE" recante la dicitura "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA DISPONIBILITA' DI IMMOBILI DA DESTINARE A SEDI SCOLASTICHE".

Ogni plico sigillato dovrà contenere due buste così contraddistinte:

**BUSTA "1"** – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;

**BUSTA "2"** – DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE;

**LA BUSTA 1 - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "1- MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTAZIONE", nonché il nominativo dell'offerente, dovrà contenere:**

1 a. **Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, datata e sottoscritta dalla persona fisica offerente o dal rappresentante/i legale/i dell'impresa offerente, **come da modelli facsimile allegati.**

Nella domanda di partecipazione dovrà essere attestato quanto segue:

- indicazione dei propri dati (nominativo, luogo e data di nascita - con località e provincia -, residenza - con località, cap, provincia, via e numero civico -, codice fiscale, numero di telefono/cellulare, numero di fax, PEC, email, regime patrimoniale se coniugato e (solo per le società) esatta e completa denominazione e ragione sociale, dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, sede legale - con località, cap, provincia, via e numero civico -, codice fiscale, partita I.V.A, numero di telefono, numero di fax, PEC, email e propria carica in seno alla società;
- possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'assenza di cause di esclusione di cui al Paragrafo "REQUISITI SOGGETTIVI" del

- presente avviso;
- dichiarazione relativa alla presa visione, alla comprensione ed all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico;
  - impegno a consentire sopralluoghi nel corso dello svolgimento della procedura nell'immobile oggetto di offerta;
  - copia fotostatica di un documento di identità del dichiarante in corso di validità;
  - in caso di società, visura camerale;
  - in caso di procura, copia della procura speciale.

**LA BUSTA 2 - DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE - chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "2- DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'OFFERTA" nonché il nominativo dell'offerente dovrà contenere:**

**2.a.** una relazione comprensiva di autocertificazione sottoscritta dall'offerente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile offerto (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della superficie secondo quanto prescritto al Paragrafo. "CARATTERISTICHE FUNZIONALI", identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà o diverso titolo di disponibilità giuridica, situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi etc., l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (comunque all'epoca denominato), caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali del bene offerto, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica.

**2.b.** planimetria dell'immobile quotata anche in altezza illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali con indicato in rosso la collocazione del punto di ingresso dell'immobile offerto.

**2.c.** eventuale attestato di prestazione energetica (o documento equivalente) relativo alla unità immobiliare oggetto di offerta o all'immobile in cui tale unità immobiliare è allocata. Tale allegato potrà all'occorrenza essere prodotto prima del stipula del contratto.

**2.d.** documentazione fotografica dell'immobile offerto.

**2.e.** visura e planimetria catastale.

**2.f.** progetto 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 emerge il rispetto dei tempi fissati.

<b>TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE</b>
--

Il plico, contenente la Busta 1, e la Busta 2, confezionato secondo le indicazioni di cui sopra dovrà pervenire, pena l'esclusione, alla Città metropolitana di Firenze, entro le ore **12:00** del giorno **18/06/2021**.

Il plico dovrà essere presentato con le seguenti modalità:

- consegna diretta del plico o tramite terzi, presso la Città metropolitana di Firenze - Ufficio Protocollo, Via Ginori 10;
- consegna tramite posta, utilizzando la modalità di trasmissione raccomandata A.R. Città metropolitana di Firenze, - Ufficio Protocollo, Via Ginori 10;

Per la validità di arrivo della domanda farà fede la data di arrivo risultante dal Timbro apposto dall'ufficio ricevente.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopra stabilito.

La Città metropolitana non assume responsabilità per eventuali ritardi/disguidi postali o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, né per la dispersione di comunicazioni dipendente da inesatte indicazioni del recapito da parte dell'offerente. Non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti. Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

<b>NORME FINALI</b>
---------------------

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.i.i.:

che i dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui alla procedura, con modalità sia manuali/supporto cartaceo che automatizzate/supporto informatico;

che il trattamento dei dati è necessario ai fini della gestione della partecipazione alla procedura;

che il mancato conferimento dei dati richiesti alla Città metropolitana 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 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 ed 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 sul sito internet della Città metropolitana [www.cittametropolitana.fi.it](http://www.cittametropolitana.fi.it)

La durata del procedimento di analisi delle manifestazioni di interesse è fissata in 15 giorni (salvo proroghe), decorrenti dalla data di scadenza dell'avviso.

**Dirigente Direzione Patrimonio e TPL**  
**D.ssa Maria Cecilia Tosi**

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografica, il documento informatico è memorizzato digitalmente”