



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO E TUTELA AMBIENTALE  
UFFICIO DEMANIO E PATRIMONIO

**AVVISO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE  
D'USO DELL'IMMOBILE DELLE EX SCUOLE ELEMENTARI DI CASTELLETTO BORGO**

**IL COMUNE DI MANTOVA RENDE NOTO**

che in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 62 in data 31/03/2015 intende assegnare in concessione d'uso l'immobile comunale già denominato "Ex scuole elementari di Castelletto Borgo", per il recupero del fabbricato dismesso e dell'eventuale possibilità che venga utilizzato per erogare servizi di interesse pubblico. A tal fine intende avviare una manifestazione di interesse, finalizzata ad individuare, ai sensi delle "Norme regolamentari per la disciplina delle concessioni di immobili comunali" approvate con D.C.C. N. 78 del 20/12/2012, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, i soggetti interessati all'assegnazione in concessione in uso dei vani e delle pertinenze esterne (ad esclusione di quelli già occupati da concessionari/locatari) presenti nell'immobile dell'ex Scuola elementare di Castelletto Borgo sito in via Castelletto Borgo, n.18;

**INVITA**

gli aventi titolo, qualora interessati, a presentare istanza per manifestazione interesse per l'affidamento della concessione suddetta.

**Art. 1 - Ente concedente**

Comune di Mantova - Settore Sviluppo del Territorio e Tutela Ambientale, Servizio Demanio e Patrimonio - via Roma n. 39, Tel +39 0376 338 278 / 314, Fax +39 0376 2738027, indirizzi e-mail: [mauro.palmieri@comune.mantova.gov.it](mailto:mauro.palmieri@comune.mantova.gov.it) / [alberto.grassi@comune.mantova.gov.it](mailto:alberto.grassi@comune.mantova.gov.it)

**Art. 2 - Oggetto della concessione**

Oggetto del presente avviso è l'affidamento della concessione in uso dei vani (ad esclusione di quelli già occupati da concessionari/locatari) presenti nell'immobile dell'ex Scuola elementare di Castelletto Borgo, sito in via Castelletto Borgo n.18, con l'obiettivo di eliminare il degrado dell'area e di recuperare il fabbricato.

A tal fine è necessario individuare un concessionario che proceda alla messa in pristino dell'intero fabbricato e dell'area esterna di pertinenza, garantendo di consentire, qualora si presentasse la necessità, in due dei vani dell'edificio, l'allestimento del seggio della frazione di Castelletto Borgo nel caso di consultazioni elettorali. Si precisa che dovranno esser previsti e dedicati all'attività elettorale anche la quota minima di servizi, spazi e accessi a norma di legge per la pratica dell'attività elettorale senza richiesta di alcun rimborso per l'utilizzo dei locali e per i consumi delle utenze.

**Art. 3 - Requisiti per la manifestazione di interesse all'appalto**

Sono ammessi a partecipare alla procedura di selezione:

- i soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale e sportiva, le cooperative sociali e le altre forme associative, ovvero Enti senza scopo di lucro, quali soggetti giuridici che devono possedere lo status soggettivo di Associazione (riconosciuta o non riconosciuta), fondazione, cooperativa sociale, organizzazione di volontariato, Onlus, ecc. I soggetti richiedenti devono svolgere attività di sviluppo sociale e



culturale rivolte alla intera cittadinanza, quali, a titolo esemplificativo: attività di assistenza sociale e sociosanitaria; attività di educazione e formazione; attività culturali e scientifiche; attività nel campo dello sport e del tempo libero; attività di protezione civile; attività di tutela dell'ambiente e della specie animale, ecc.

- persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, consorzi, raggruppamenti d'impresе anche temporanei costituiti e costituendi.

Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla procedura presentando più manifestazioni di interesse come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento formale e sostanziale con altri operatori che partecipano alla procedura singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

#### **Art. 4 - Individuazione del bene e disciplina urbanistica e funzionale**

Le aree e gli immobili che costituiscono oggetto delle presente proposta di concessione d'uso, perimetrati in giallo nell'allegato A, sono catastalmente individuati:

- al Catasto Terreni al foglio 76, mappale 92 (parte) per un'estensione superficiale di area pertinente di circa 1.000 mq (spazio "comune" identificato nell'allegato con il numero 12);
- al Catasto Fabbricati al foglio 76, mappale 92, sub 2 (parte) - cat. B/5 (scuole e laboratori scientifici) per una porzione di circa 500 mq (spazi identificati nell'allegato con i numeri da 1 a 10)
- al Catasto Fabbricati al foglio 76, mappale 92, sub 3 - cat. C/2 (magazzini e locali di deposito) di circa 3 mq (spazio identificato nell'allegato con il numero 11).

#### *Descrizione sintetica generale*

Gli immobili oggetto della concessione d'uso appartengono al fabbricato in muratura costruito nel 1961 (1961-1965) con iniziale destinazione a scuola elementare. L'edificio si compone di un solo piano fuori terra, precisamente i vani oggetto di concessione sono posti al piano rialzato.

L'edificio presenta 2 ingressi *maggiori* (uno situato nella facciata principale a sud, l'altro in facciata nord) costituenti gli accessi agli spazi comuni dello stabile e altri 5 ingressi indipendenti - tutti dotati di rispettiva singola rampa di scale avente n. 6 alzate - di accesso alle singole stanze (ex aule, vani nn.1-2-3-4-5).

Convenzionalmente si identificano, come meglio esplicitato nell'allegato A, le seguenti parti dell'immobile:

- 1) vano, ex aula, situato a nord, a pianta quadrata di lato circa 6,20 m (Sup. 38,50 mq), altezza 3,20 m, superficie finestrata (12,50 mq) e accesso esterno con porta-finestra dal lato est.
- 2) vano, ex aula, situato ad est, a pianta quadrata di lato circa 6,20 m (Sup. 38,50 mq), altezza 3,20 m, superficie finestrata (12,50 mq) e accesso esterno con porta-finestra dal lato est.
- 3) vano, ex aula, situato a sud-est, a pianta quadrata di lato circa 6,20 m (Sup. 38,50 mq), altezza 3,20 m, superficie finestrata (12,50 mq) e accesso esterno con porta-finestra dal lato est.
- 4) vano, ex aula, situato a sud, a pianta rettangolare 6,60 x 6,50 m (Sup. 39,50 mq), altezza 3,20 m, superficie finestrata (12,50 mq) e accesso esterno con porta-finestra dal lato sud.
- 5) vano, ex aula, situato a sud-ovest, a pianta rettangolare 6,60 x 6,50 m (Sup. 39,50 mq), altezza 3,20 m, superficie finestrata (12,50 mq) e accesso esterno con porta-finestra dal lato sud.
- 6) spazi distributivi vano centrale rispettivamente costituiti dall'ingresso rettangolare posto verso il lato sud dell'edificio (20 mq, H. 3,20 m) e salone centrale rettangolare 9,20 x 16,40 m (Sup. 150 mq, H. 4,50 m) accessibile direttamente sia da sud sia dall'altro ingresso maggiore posto a nord (spazio comune). Il salone presenta 2 vetrate sul lato ovest:
  - una finestrata che attualmente è tamponata per motivi di introspezione con l'unità adiacente (Fg. 76 Map. 92 sub. 1);
  - una in quota realizzata in vetro-cemento che funge da luce.
- 7) corpo servizi igienici 4,40 x 5,00 m suddiviso in anti bagno, bagno e latrine (spazio comune).
- 8) corpo adibito a zona cucina/ristoro/mensa (spazio comune).
- 9) corpo servizi igienici 4,40 x 5,00 m suddiviso in anti bagno, bagno e latrine (spazio comune).
- 10) vano tecnico 3,80 x 4,40 m (spazio comune - Sup. 16,50 mq).
- 11) ripostiglio posto a nord-est con accesso dall'esterno - lato nord (spazio comune - Sup. 3 mq).



12) area esterna di pertinenza (sup. 1.000 mq) costituita da una fascia di larghezza media pari a 10 m che si sviluppa attorno a 3 lati dell'edificio, precisamente prospiciente i lati nord, est e sud del fondo (spazio comune).

Le tramezzature presenti sono in muratura, il tipo prevalente di pavimentazione è in piastrelle in ceramica/gres o simili. Le pareti sono tinteggiate ma gli strati di finitura - soprattutto nei locali 4-5-6 risultano danneggiati da infiltrazioni. Anche i rivestimenti di piastrelle in ceramica del corpo servizi situato a nord necessitano di intervento manutentivo. Gli infissi interni (ove presenti) ed esterni sono in legno massello e le finestrate risultano a vetro tradizionale singolo. Le porte interne (ove presenti) sono tamburate ma necessitano di rinnovo/sostituzione.

La copertura è a falde inclinate, tutti i vani risultano controsoffittati.

#### *Descrizione dei vani*

I vani (ex aule) sono di forma rettangolare e sono caratterizzati dalla parete finestrata con accesso indipendente dall'esterno dell'edificio. Detti vani risultano collegati al vano centrale (identificato in planimetria al n. 6 - costituente zona di passaggio per l'accesso al corpo servizi igienici vani nn. 6-7-8) ognuno tramite una porta d'accesso.

La dotazione impiantistico-tecnologica dell'immobile è completamente da rinnovare/riformulare in funzione delle esigenze del concessionario e del relativo progetto di recupero.

Si prefigurano 2 tipologie di intervento a livello impiantistico:

- uno per gli spazi ad uso comune in cui si valuterà la possibilità di recuperare l'impianto di riscaldamento a radiatori (con elementi in ghisa) attualmente presente e il rifacimento dell'impianto idrotermosanitario della parte destinata a servizi igienici (ambienti 6-7-8);
- uno specifico o puntuale - previa valutazione dell'opportunità di sezionamento dell'utenza di fornitura di energia elettrica - atto a soddisfare le esigenze funzionali di dotazione (riscaldamento, condizionamento, luce) dei vani tipologicamente autonomi (stanze 1-2-3-4-5).

#### **Art. 5 - Interventi di riqualificazione**

Tutti gli spazi saranno concessi nello stato di fatto in cui si trovano e il concessionario, previa redazione dei progetti definitivo ed esecutivo, o degli elaborati previsti per legge in relazione alla tipologia d'intervento di riqualificazione, provvederà a propria cura e spese ai lavori edili/impiantistici finalizzati al recupero dell'immobile e delle sue pertinenze. Anche l'area esterna dovrà essere delimitata con adeguata recinzione dal concessionario secondo lo schema indicato nell'allegata planimetria.

**L'ipotesi progettuale dovrà essere presentata, prima della richiesta di eventuali autorizzazioni edilizie, a codesta Amministrazione per la preventiva approvazione.**

A titolo puramente indicativo l'importo degli interventi sopra descritti può essere quantificato in circa Euro 70.000,00 (settantamila/00).

**Il concessionario si impegna a realizzare gli interventi di riqualificazione entro un anno dalla data di sottoscrizione della concessione.**

Sono esclusi dalla concessione d'uso (parti evidenziate in colore verde nell'allegata planimetria - All. A):

- i cespiti attualmente in locazione con contratto di locazione Rep. 24838 Prot.Gen. 3748/01 del 15.03.2001 registrato in data 22.03.2001 al n. 2854, meglio identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 76 Map. 92 Sub. 1 - cat. A/3 (abitazione di tipo economico) e al Catasto Terreni al mappale 92(parte) costituente relativa area di pertinenza dell'abitazione stessa;
- la porzione di fabbricato, identificata al foglio 76, mappale 92, sub 2(parte) del Catasto Urbano situata a sud-est dell'edificio, attualmente in concessione d'uso con contratto Rep. 2945 del 1993. Per tale unità, utilizzata quale ambulatorio del medico di base della frazione, dovrà essere consentito l'accesso ai pazienti dal fronte stradale di Strada Castelletto Borgo.



### *Destinazione urbanistica*

L'area è individuata nel vigente PGT come area Art. D19 – Aree residenziali la cui destinazione principale è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente edificabili sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nuova costruzione.

### **Art. 6 - Elementi della concessione**

- 1) Il concessionario dovrà attuare il recupero edilizio e funzionale dell'immobile e delle sue pertinenze secondo gli indirizzi allegati al presente avviso, garantendo altresì la messa in sicurezza e a norma degli ambienti.
- 2) Il concessionario avrà la possibilità di utilizzare il fabbricato in concessione secondo le attività che rientrano tra quelle definite ammissibili dal PGT e dalla normativa edilizio-urbanistica vigente.
- 3) E' fatto obbligo al concessionario (con oneri e spese tecniche a proprio carico) di provvedere:
  - all'adeguamento/aggiornamento della categoria catastale in caso di cambio della destinazione d'uso attualmente indicata in visura;
  - ad eventuale presentazione di opportuno tipo mappale/frazionamento in caso di modifiche e variazione dei vani rispetto allo stato rappresentato nell'attuale planimetria catastale.
- 4) Competeranno al concessionario anche la dotazione di arredi e attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività previste dalla proposta.
- 5) Il concessionario dovrà provvedere all'intestazione delle utenze energetiche e al pagamento dei relativi consumi.

### **Art. 7 - Durata della concessione**

Con riferimento all'oggetto di cui all'art. 2, e alla individuazione dei beni di cui all'art. 4, del presente avviso si prevede che l'affidamento della concessione in uso dei vani (ad esclusione di quelli già occupati da concessionari/locatari) presenti nell'immobile dell'ex Scuola elementare di Castelletto Borgo, sito in via Castelletto Borgo n.18, e delle sue pertinenze accessorie, abbia una **durata di 30 (trenta) anni dalla data della sottoscrizione della convenzione.**

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di concedere la prosecuzione della concessione per un periodo ulteriore qualora il Concessionario ne abbia inoltrato formale richiesta almeno 6 mesi prima del termine della Concessione. In questo caso la predetta prosecuzione avverrà alle condizioni contrattuali in uso per la concessione di immobili di proprietà comunali.

### **Art. 8 - Sopralluoghi**

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente avviso di manifestazione di interesse è **obbligatorio, pena esclusione**, e dovrà risultare da apposito verbale di visita sottoscritto da un rappresentante dell'Amministrazione, che avrà accompagnato l'interessato, prima della scadenza di presentazione della manifestazione dell'interesse.

In caso di ATI è sufficiente il sopralluogo da parte di una componente dell'associazione.

Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo sull'immobile oggetto del presente avviso di concessione, gli operatori dovranno:

- concordare giorno e data telefonando direttamente all'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova (Tel 0373/338.314 – 338.278), oppure
- inoltrare apposita richiesta via fax (0376 2738027) o all'indirizzo mail di cui all'Art. 1, indicando nome o cognome delle persone delegate ed effettuare il sopralluogo e specificando indirizzo e numeri di telefono e di fax per la comunicazione della data individuata dall'Amministrazione.

Giorno e orario del sopralluogo verranno comunicati entro 5 giorni dalla richiesta.

Al termine del sopralluogo ciascun soggetto dovrà sottoscrivere il documento predisposto dall'Amministrazione a conferma dell'avvenuto sopralluogo e del ritiro del certificato attestante tale operazione che dovrà essere allegato alla manifestazione interesse.

Con l'effettuazione del sopralluogo il soggetto partecipante alla procedura nulla potrà eccepire circa la non conoscenza dello stato dei luoghi.



#### **Art. 8 - Criterio di assegnazione**

L'assegnazione dell'immobile avverrà secondo i criteri previsti dagli Artt. 5 e 6 delle Norme Regolamentari per la disciplina delle concessioni di immobili comunali, approvate con D.C.C. 78/2012.

Nel caso prevenga entro i termini prestabiliti un'unica manifestazione di interesse, l'assegnazione della concessione avverrà all'unico soggetto richiedente secondo le modalità indicate nel presente avviso ed in particolare con la quantificazione del canone stabilita nel successivo Art.9.

In caso di domanda di concessione da parte di più soggetti per l'assegnazione del presente immobile sarà attivata la procedura di evidenza pubblica di gara con i criteri previsti nel relativo invito.

#### **Art. 9 - Canone di concessione**

Il canone annuo è fissato in Euro 6.000,00 (Euro seimila/00). Tale canone sarà aggiornato annualmente in base al 100% delle variazioni in aumento accertate dall'ISTAT dell'indice FOI.

Il concessionario usufruirà a titolo gratuito di quanto è oggetto di concessione fino alla concorrenza dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati con regolari fatture. Successivamente, al raggiungimento dell'importo dei lavori, lo stesso dovrà pagare al Comune il canone annuo aggiornato (ISTAT) e nel caso rientri fra le casistiche elencate all'art. 9 della Norme regolamentari beneficerà delle seguenti riduzioni:

- a) del 45% per i soggetti non a scopo di lucro, iscritto al Registro Provinciale/Regionale del volontariato ed associazionismo;
- b) del 40% per i soggetti non a scopo di lucro non iscritti al Registro Provinciale / Regionale ma aderenti ad Associazioni nazionali le cui finalità assistenziali siano riconosciute dal Ministero degli Interni ex Art. 3, comma 6, lettera a) della Legge n. 287/1991;
- c) del 25% per i soggetti non a scopo di lucro, non iscritti al Registro Provinciale / Regionale ma in possesso dell'Atto costitutivo e dello Statuto redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e registrata, conforme a quanto disposto dall'art. 148 del T.U.I.R. (D.P.R. 917/86 e s.m.)

In caso di assegnazione ad un soggetto beneficiario delle riduzioni, si precisa che tali riduzioni non saranno applicate nel periodo di scomputo del canone dall'importo dei lavori eseguiti; pertanto durante tale periodo il canone previsto nel presente articolo, o definito a seguito dello svolgimento della procedura di gara, sarà conteggiato al 100%.

#### **Art. 10 - Impegni a carico del contraente**

Saranno a carico del concessionario, dopo la conclusione degli interventi di ristrutturazione, gli oneri di manutenzione ordinaria. Il canone tiene conto delle condizioni, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché dell'accollo dei suddetti oneri e dei tributi ordinari a carico del concessionario.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto di concessione, il soggetto che risulterà concessionario dovrà costituire a favore del Comune di Mantova apposita garanzia fidejussoria bancaria/assicurativa del valore assicurato pari all'importo previsto per i lavori, così come risultante dal computo metrico allegato al progetto. La stessa sarà svincolata alla conclusione dei lavori e dovrà essere sostituita da un deposito cauzionale pari ad una semestralità del canone pattuito.

Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa dovrà essere ripristinata dal concessionario entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta.

In caso di revoca/decadenza del concessionario la cauzione sarà introitata dal Comune e non sarà restituita per nessun motivo. Il deposito è infruttifero.

Nel caso in cui il concessionario decida di recedere anticipatamente dal contratto di concessione, e quindi prima che l'importo dei lavori eseguiti sia stato compensato con i canoni dovuti, l'Amministrazione non sarà tenuta a rimborsare l'importo residuo e rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al momento della rescissione.



**Art. 11 - Modalità di presentazione della manifestazione di interesse e documentazione da allegare**

La domanda di partecipazione e la documentazione da allegare dovranno essere contenute in apposito plico, indirizzato al Comune di Mantova recante il nominativo del mittente e, in evidenza, l'indicazione "AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DELLE EX SCUOLE ELEMENTARI DI CASTELLETTO BORGO". La domanda dovrà pervenire all'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova, Via Roma, 39 – 46100 Mantova entro il **termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 08 Maggio 2015**, a mano o a mezzo raccomandata postale o tramite agenzia di recapito autorizzata. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. La manifestazione di interesse, redatta in carta semplice e debitamente sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del soggetto richiedente, dovrà recare le seguenti indicazioni:

- a – dati anagrafici del legale rappresentante;
- b – codice fiscale o partita IVA;
- c – recapito, numero di telefono, fax e indirizzo di posta elettronica;
- d – eventuale iscrizione alla Camera di Commercio;
- e – eventuale iscrizione al Registro provinciale/regionale del volontariato e associazionismo.

Alla domanda dovranno inoltre essere allegati i seguenti documenti, pena l'esclusione, debitamente sottoscritti dal titolare o legale rappresentante della ditta interessata:

- a – dichiarazione sostitutiva di certificazione ( vedi allegato B)
- b – fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del soggetto che la sottoscrive.

Il presente avviso, finalizzato ad una indagine di manifestazione di interesse, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune di Mantova che sarà libero di avviare altre procedure.

Il Comune di Mantova si riserva di interrompere in qualsiasi momento, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

**Art. 12 - Condizioni di trattamento dei dati personali**

Ai sensi dell'art.13 del D.lgs. 196/2003, i dati raccolti a seguito della procedura saranno trattati manualmente con strumenti informatici osservando le disposizioni di cui all'art. 3. I dati si configurano come obbligatori in quanto la loro omissione, anche parziale, comporta l'esclusione dalla procedura. I dati forniti potranno essere comunicati agli enti presso i quali saranno svolti gli accertamenti dell'autocertificazione fornita, titolare del trattamento è il Comune di Mantova.

Ai sensi dell'art.6 della legge 7/8/1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e Tutela Ambientale, Dott. Annibale Vareschi.

Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova, Via Roma, 39 – 46100 Mantova, Tel +39 0376 338 278 / 314, Fax +39 0376 2738027, indirizzi e-mail: [mauro.palmieri@comune.mantova.gov.it](mailto:mauro.palmieri@comune.mantova.gov.it)  
[alberto.grassi@comune.mantova.gov.it](mailto:alberto.grassi@comune.mantova.gov.it)

Mantova, lì 08 Aprile 2015

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
Dott. Annibale Vareschi