

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE SCOLASTICA
NELLA ZONA del QUARTIERE S.ALBERTO

Il Comune di Trapani in attuazione della delibera di Giunta Comunale n. 195 del 25.06.2020 e della DD n 2152 del 8.07.2020 intende ricercare, nell'ambito del territorio comunale, un immobile da acquisire in locazione passiva da adibire a sede scolastica per l'Istituto Comprensivo Pertini.

COLLOCAZIONE L'immobile oggetto dell'offerta dovrà essere situato nel Comune di Trapani in un ambito territoriale nella zona tra via Terenzio e via Erodoto o nell'ambito del quartiere S. Alberto in cui insiste la scuola.

DESTINAZIONE I locali dovranno essere idonei alla destinazione scolastica, con n 7/9 stanze da adibire a 7 classi e 2 laboratori, con una compresenza massima di 150 persone ed una superficie compresa tra i 400 e i 600 mq.

CARATTERISTICHE TECNICHE L'immobile proposto in locazione dovrà rispondere alle normative vigenti in materia di urbanistica ed edilizia. 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:
 - 1) alle attività scolastiche con più di 100 persone in compresenza;
 - 2) alla resistenza al fuoco dei solai e delle pareti di separazione da altre unità immobiliari
- e) alla normativa antisismica;
- f) alle prescrizioni della normativa vigente in materia di edilizia scolastica.

Il rispetto delle normative tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica, impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, antincendio, antisismica, potrà essere attestato mediante autocertificazione.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI La superficie lorda complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23.03.1998 n.138, deve essere compresa tra i 400 e i 600 mq, al netto delle aree esterne. Nel calcolo non devono essere comprese, ancorchè oggetto dell'offerta, eventuali superfici scoperte o coperte (es. portici), esterne ai locali, anche se costituenti pertinenza catastale esclusiva dell'immobile.

L'immobile proposto in locazione, altresì, dovrà:

- possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti dotati di vetri antiscagge e antisfondamento;
- essere costituito da n 7/9 stanze da adibire a 7 classi e 2 laboratori;
- essere dotato di due accessi indipendenti tali da permettere l'uso esclusivo dei collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- essere dotato di maniglioni antipanico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici: 2 batterie di almeno tre bagni ognuna (uomini, donne, disabili) che dovranno avere pavimenti lavabili e resistenti all'usura;
- essere dotato di impianto rilevazione fumi;
- essere dotato di impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza e indicatori luminosi, adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza, ove necessario;
- essere tinteggiato;
- essere dotato di impianto di riscaldamento e impianto idrico ed igienico-sanitario;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica;
- 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.
- risultare di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente Avviso pubblico;
- venire consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità salvo quanto previsto al successivo paragrafo;

Costituiranno motivi preferenziali:

- l'indipendenza dell'immobile e/o l'assenza o limitatezza di spazi condominiali.
- essere posto al piano terra o superiore del fabbricato, con sviluppo della superficie su un unico livello;
- la maggiore prossimità, calcolata in linea d'aria, alla via Terenzio/Erodoto
- vicinanza fermata mezzi pubblici

IMMOBILE DA ADATTARE AI REQUISITI Potranno essere proposti in locazione immobili non ancora rispondenti ai requisiti tecnici e funzionali richiesti e 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 e ai requisiti richiesti. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine improrogabile di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta accettazione. In tal caso il proponente dovrà dimostrare con opportuna documentazione (planimetria di progetto quotata in scala 1:100), che le

modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

REQUISITI SOGGETTIVI Alla presente procedura 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 in locazione o da un rappresentante del titolare e/o dei titolari munito di procura speciale conferita ai sensi dell'art. 1392 c.c. . **Non saranno prese in considerazione proposte di locazione presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare. Non saranno prese in considerazione offerte presentate per persone da nominare.** E' necessario il possesso dei seguenti requisiti: a) (nel caso di persona giuridica) iscrizione nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A.; b) maggiore età; c) partecipazione per proprio conto e non per persona da nominare; d) partecipazione all'Avviso senza alcuna forma di collegamento con altri possibili partecipanti, siano essi singoli o società; e) insussistenza di sentenze di interdizione, inabilitazione o fallimento o di procedimenti in corso per la dichiarazione di tali stati o per altre procedure concorsuali; f) non aver commesso grave negligenza o atti in malafede in precedenti rapporti contrattuali di qualsiasi natura con l'Amministrazione e non essere in debito con la stessa; g) insussistenza, a proprio carico, di condanna con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale; h) insussistenza a proprio carico di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; o altra sanzione che comporti la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; i) insussistenza, a proprio carico, di condanne con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dalla direttiva CE 2004/18.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE I soggetti interessati dovranno far pervenire un plico chiuso con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, indirizzato a "Comune di Trapani - IV Settore Ufficio Pubblica Istruzione via Libica 12 Trapani " recante la dicitura "AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE SCOLASTICA". Ogni plico dovrà contenere, a pena di esclusione: Una **PROPOSTA DI LOCAZIONE (Istanza di partecipazione)** composta dai seguenti quattro elementi:

1) La **DOCUMENTAZIONE TECNICA** in copia conforme o in autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000, indicata nel punto "CARATTERISTICHE TECNICHE"

2) La **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** indicata di seguito:

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, datata e sottoscritta dalla persona fisica o dal rappresentante/i legale/i della persona giuridica con attestato quanto segue: 1) indicazione dei propri dati anagrafici, codice 4 fiscale, numero di telefono, numero di fax, PEC o altro indirizzo di posta elettronica, regime patrimoniale se coniugato o, se persona giuridica, esatta e completa denominazione e ragione sociale, dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio, codice fiscale, partita I.V.A, numero di telefono, numero di fax, PEC o altro indirizzo di posta elettronica 2) possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'assenza di cause di esclusione 3) dichiarazione relativa alla presa visione ed esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico, senza alcuna riserva 4) impegno a consentire sopralluoghi nel corso dello svolgimento della presente procedura per la ricerca dell'immobile da locare; 5). copia di un documento di identità del dichiarante e (in caso di procura) copia della procura speciale;

3) CANONE DI LOCAZIONE con l'indicazione chiara e precisa, in cifre e in lettere, senza alcuna cancellatura, della somma richiesta quale **corrispettivo annuo di locazione**; in caso di discordanza tra l'importo in lettere e quello in cifre si intende valido quello in lettere;

4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE proposto in locazione consistente in una relazione comprensiva di autocertificazione sottoscritta dall'offerente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della superficie e quanto prescritto al Punto "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, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica.

Nell'ipotesi di immobile non ancora rispondente ai requisiti, alla relazione dovrà essere allegata planimetria di progetto quotata in scala 1:100, il tutto dimostrante che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonchè ai requisiti di cui al presente avviso, con impegno a terminare i lavori entro il termine improrogabile di 30 giorni dalla data di accettazione dell'Amministrazione. In ipotesi di spese condominiali produrre specifica dichiarazione contenente la ripartizione delle spese attestante le spese condominiali ordinarie; planimetria catastale illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali con indicato in rosso la collocazione dei punti di ingresso dell'immobile offerto; attestato di prestazione energetica (o documento

equivalente) relativo alla unità immobiliare, documentazione fotografica dell'immobile, visura catastale.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA di LOCAZIONE Il plico, con le informazioni di cui sopra, dovrà pervenire, pena l'esclusione, al Comune di Trapani – IV Settore – Ufficio Pubblica Istruzione – Via Libica 12 entro le ore 13,00 del giorno 7 Agosto 2020.

Il plico dovrà essere presentato con le seguenti modalità: consegna diretta o tramite posta, utilizzando la modalità di trasmissione raccomandata A.R. o alla seguente PEC: quarto.settore@pec.comune.trapani.it. Farà fede la data di arrivo risultante dal timbro apposto dall'ufficio sul plico.

Non saranno prese in considerazione: 1. l'arrivo del plico oltre il termine di scadenza stabilito dal presente avviso 2. l'inoltro del plico con modalità diverse rispetto a quelle indicate; 3. plico che presenti strappi o altri segni di manomissioni 4. plico mancante della indicazione all'esterno dell'intestazione del mittente ed indirizzo dello stesso e della dicitura sopra indicata 5. la mancata sottoscrizione della proposta; 6. la mancata presentazione della procura speciale (in ipotesi di domanda presentata da procuratore speciale); 7. dichiarazione– offerta economica e relazione descrittiva non perfettamente leggibili o contenenti abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni; 8. la presentazione della proposta del canone di locazione e relazione descrittiva che presentino incompletezze o divergenze rispetto al presente Avviso; 9. la mancata sottoscrizione del canone proposto, condizioni o richieste a cui la proposta risulti condizionata; 10. le offerte di immobili collocati al di fuori dell'ambito territoriale richiesto al punto “COLLOCAZIONE”; 11. le offerte di immobili carenti delle caratteristiche tecniche e funzionali richieste, in assenza della dichiarazione di impegno di cui all'ipotesi “IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI”; 12. le offerte di immobili aventi una superficie lorda complessiva non rientrante nel paramentro richiesto o mancanti delle “CARATTERISTICHE FUNZIONALI” di cui al punto precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE L'accettazione dell'Amministrazione avverrà in favore del proponente che abbia presentato una proposta di locazione i cui singoli elementi dell'offerta siano valutati:

:- più convenienti e rispondenti alle esigenze della scuola, al fine di stipulare un contratto di locazione, nel rispetto dei motivi preferenziali indicati nel presente Avviso;

- con un canone di locazione annuo vantaggioso;

- che abbia la congruità tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale.

La proposta di locazione ritenuta migliore sarà pertanto quella che avrà tutti i requisiti previsti nel presente Avviso e/o gli elementi più prossimi a quelli richiesti e non necessariamente con il canone più basso.

Verranno considerate le spese condominiali relative alla manutenzione ordinaria e all'uso delle parti comuni dell'edificio e spese di utenza (es.: acqua potabile).

Per le proposte locative di interesse per l'Amministrazione verrà effettuato un sopralluogo da parte dei tecnici designati dall'Amministrazione. Il sopralluogo dovrà essere effettuato in data da concordarsi tra le parti ed in ogni caso entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della comunicazione. La mancata disponibilità del proponente a consentire il sopralluogo sarà considerata causa di esclusione dalla procedura di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura.

Nel corso del sopralluogo verrà altresì verificata la rispondenza di quanto dichiarato nel corso della procedura relativamente alle caratteristiche tecniche e funzionali con lo stato di fatto al fine del rilascio della congruità tecnica. Qualora dal sopralluogo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'offerente verrà escluso dalla procedura di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara. . Al termine della procedura, acquisito il parere di congruità tecnica, sulla base delle risultanze del verbale d'ufficio, recepito con apposito provvedimento dirigenziale, si procederà alla sottoscrizione di un contratto di locazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, , di richiedere la consegna anticipata dei locali nelle more della stipula del contratto di locazione. Qualora il locatore non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della locazione entro il termine perentorio che verrà comunicato dall'Amministrazione, o non presenti la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione, verrà dichiarato decaduto dalla procedura. Della decadenza verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura ed eventuali spese sostenute per i lavori di adeguamento ai requisiti tecnici e funzionali.

NORME FINALI Si procederà alla Locazione anche in presenza di una sola valida proposta di locazione. Qualora la presente procedura pubblica dovesse risultare infruttuosa per qualunque motivo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di seguire altre soluzioni diverse da quella dell'Avviso pubblico, compresa la locazione diretta con un unico locatore, nel rispetto dei criteri di pubblicità, trasparenza ed economicità. Il Comune potrà indire una nuova procedura, senza che i soggetti proponenti le locazioni possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso

qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere alla locazione . Per quanto non previsto nel presente Avviso, si rinvia al codice civile ed alle norme anche regolamentari in vigore sulla materia con particolare riferimento alle norme di Settore. Il presente Avviso non vincola il Comune alla conclusione del procedimento, e quindi alla locazione dell'immobile. Niente potrà quindi pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta. Il presente avviso è consultabile sulla Home-page del sito internet del Comune di Trapani al seguente indirizzo: www.comune.trapani.it e all'AlboPretorio on-line. Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al seguente indirizzo mail: pubblicaistruzione@comune.trapani.it Responsabile del procedimento è il Funzionario dott Grazia Maria Giuffrè – Tel. 0923/877050.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni si informa che il Comune si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite dai partecipanti alla presente procedura Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente procedura ed alla eventuale stipula e gestione del contratto di locazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. La firma in calce alla proposta di locazione varrà anche quale autorizzazione al trattamento dei dati personali limitatamente e ai fini della presente procedura.

Il presente Avviso quale atto presupposto alla valutazione di convenienza rispetto agli obiettivi da conseguire non necessita, nella fase ricognitoria, di copertura finanziaria. Eventuale impegno di spesa verrà assunto con apposito atto dirigenziale, una volta individuato l'immobile da locare, il soggetto locatore, e determinato l'importo del contratto che si andrà a sottoscrivere.

Il Funzionario P.O:
F. to dott Grazia Maria Giuffrè