



Città Metropolitana di Reggio Calabria

SETTORE 9 PATRIMONIO

SERVIZIO PATRIMONIO

Via Crocefisso, 1 (EX Compartimento FF.SS.) - 89125 Reggio Calabria

prot. n. 64258

del 05 ottobre 2020

AVVISO PUBBLICO

SECONDA INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE PER LA RICERCA DI LOCALI IN PALMI (RC), DA ADIBIRE A SUCCURSALE DELL'I.I.S. ENAUDI-ALVARO DI PALMI

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PREMESSO :

che la Città Metropolitana con avviso pubblico prot. n. 55348 del 01/09/2020 ha avviato procedura di un'indagine di mercato immobiliare finalizzata all'individuazione di locali da locare ad uso scolastico nel **Comune di Palmi**, che sono oggi da destinare ad **aule scolastiche/uffici amministrativi, dell'I.I.S. Enaudi-Alvaro di Palmi**

Che l'Avviso Pubblico è scaduto il 30.09.2020 e nessuna domanda è pervenuta;

Vista l'**Ordinanza del Dipartimento della Protezione Civile Nazionale** del 15.09.2020 pubblicata sulla GURI serie Generale n. 238 del 25.09.2020, con la quale è stata diramata la necessità ed urgenza di reperire aule scolastiche attesa la necessità di garantire ulteriori ambienti e spazi anche assunti in locazione ed anche in deroga alla normativa vigente anche in materia di durata delle locazioni per l'emergenza COVID – 19 in atto;

Che ai sensi dell'art. 1 comma 3 *“limitatamente all'anno scolastico ed educativo 2020/2021 la destinazione di strutture temporanee e di ulteriori spazi all'attività didattica o educativa è sempre consentita, temporaneamente, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'area e dalla destinazione d'uso originaria di immobili esistenti, ad esclusione dei casi di aree o immobili soggetti ad obblighi di bonifica. Restano ferme le normative sanitaria, di sicurezza antincendio e antisismica”*;

che pertanto si rende necessario procedere ad una ulteriore pubblicazione dell'Avviso Pubblico per la ricerca di aule scolastiche presso il comune di Palmi .

RENDE NOTO

a Città Metropolitana di Reggio Calabria intende effettuare un'indagine di mercato immobiliare finalizzata all'individuazione di locali da locare nel Comune di **Palmi** da adibire a sede provvisoria di alcune classi come succursale **dell'I.I.S. Enaudi-Alvaro di Palmi** . **I locali, se proposti, e ritenuti adeguati allo scopo, potranno essere destinati anche ad altri istituti scolastici non indicati nel presente avviso ma ricompresi nel predetto comune.**

Il presente avviso, finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né promessa di contrattazione né diritto di opzione e, pertanto, le proposte che verranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo. I partecipanti non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia ri-

sarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa per la partecipazione all'Avviso Pubblico.

COLLOCAZIONE IMMOBILE

L'immobile da adibire a sede scolastica deve essere ubicato nel Comune Palmi (RC), preferibilmente in zona centro e comunque la zona deve essere ben collegata e facilmente accessibile, servita dai principali mezzi di trasporto pubblico e dalle reti di urbanizzazione (acquedotto, fognatura, rete elettrica, telefonica, gas metano, ecc.);

DESTINAZIONE

I locali dovranno avere una superficie compresa tra i 650 e i 750 mq al netto delle aree esterne.

Essere ubicati preferibilmente su un piano unico, o più livelli contigui, accessibili da portatori di handicap, che sia già esistente e completo all'atto della partecipazione alla presente selezione, e dovrà garantire i seguenti locali:

- **n. 10 aule didattiche**, ciascuna dimensionata per un numero max 21 di studenti ;
- **n. 1 locale** per la sala professori;
- **n. 1 locali** per il personale ATA
- **servizi igienici**, per docenti e per alunni come da normativa in rapporto all'utenza;
- **spazi connettivi, logistici e 1 locale tecnico** (spogliatoio e deposito materiale di pulizia).

CARATTERISTICHE TECNICHE

L'immobile proposto in locazione dovrà, indipendentemente dalla sua destinazione d'uso originaria, **essere a norma con le disposizioni antisismiche, sanitarie, e di sicurezza antincendio**, e rispondere alle normative vigenti in materia di urbanistica, essere dotato di certificato di agibilità e quindi conforme: alle normative vigenti in materia di agibilità ed impianti tecnologici (elettrico, telefonico, termoidraulico, ecc., barriere architettoniche.

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 650 e i 750 mq, al netto delle aree esterne. L'immobile proposto in locazione, altresì, dovrà:

- 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;
- essere consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità.

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;

costituirà elemento preferenziale l'ulteriore requisito rappresentato dalla presenza di un'area esterna di pertinenza esclusiva, recintata o recintabile.

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 di edilizia leggera necessarie a rendere l'immobile funzionale all'uso, in tempi brevi. In tal caso il proponente dovrà dimostrare con opportuna documentazione (planimetria di progetto quotata in scala 1:100 e relazione tecnica firmata da

tecnico abilitato), che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento all'uso secondo le norme edilizie vigenti in tempi brevi.

La disponibilità dei locali, oggetto del presente avviso e di tutta la documentazione sopra elencata (certificazioni, collaudi, verifiche, ecc.) *dovrà essere fornita in copia già in risposta al presente avviso per una preventiva valutazione sulle potenzialità dell'immobile, ed in originale prima della sottoscrizione del contratto di locazione*, restando questa Città Metropolitana, libera da ogni impegno, anche nell'eventualità di esecuzione parziale o totale dei lavori di adeguamento dei locali da parte del locatore, e con riserva di rivalsa nei confronti dell'offerente per ogni eventuale danno subito a causa della mancata rispondenza dei locali alle caratteristiche richieste.

A. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati dovranno fare pervenire la propria domanda di partecipazione alla procedura in parola alla Città Metropolitana di Reggio Calabria, a pena di esclusione, in un plico generale sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui dovrà essere apposta la dicitura **“Reperimento di locali in Palmi (R.C) da destinare a succursale dell'I.I.S. Enaudi-Alvaro - OFFERTA – NON APRIRE”**, entro e non oltre le ore **12,00 del 20 ottobre 2020**.

Il plico generale dovrà contenere due buste interne denominate:

“Busta A – Documentazione Amministrativa”;

“Busta B – Offerta Economica”;

entrambe le buste devono essere anch'esse idoneamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, pena l'esclusione dalla procedura.

La busta “A – Documentazione amministrativa” corredata pena l'esclusione dalla procedura, deve contenere la seguente documentazione:

1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE alla sopracitata procedura, da presentare ai sensi del D.P.R. 445/2000, completa delle generalità dell'offerente, della sua qualità, nonché di copia del documento di identità in corso di validità;

2) COPIA DEL PRESENTE AVVISO, da scaricare dal sito istituzionale www.provincia.rc.it, firmata per accettazione in ogni pagina pena l'esclusione dalla procedura;

3) CERTIFICATO DI ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI COMMERCIO in caso di società;

4) COPIA DEL TITOLO DI PROPRIETÀ O DI LEGITTIMAZIONE ALLA LOCAZIONE;

5) SCHEDA TECNICA recante i seguenti dati:

- cognome, nome, data di nascita del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;

- indirizzo, recapito telefonico, fax, P.E.C;

- eventuale indicazione del referente delegato alla trattativa, specificandone: cognome, nome, indirizzo, numero di telefono, fax, P.E.C;

6) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 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, planimetria**;

7) **Documentazione Fotografica** dell'immobile attuale ed idonea a rendere una compiuta cognizione dell'edificio e dei locali proposti e visura catastale;

9) DICHIARAZIONE, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 (solo nel caso in cui l'offerta non sia presentata da un'impresa) che attesti sotto la propria responsabilità:

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione risultante da una procedura della stessa natura prevista dalla legislazione vigente e che in tali procedure non sono pendenti né si sono verificate nel quinquennio antecedente alla data del presente avviso;

- che nei suoi confronti non è stata pronunciata una condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale, o per delitti finanziari;

- **di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa in materia**, anche in materia di antimafia;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la Legislazione Italiana;
- che l'edificio è libero da pesi ed oneri.
- numero e data di iscrizione al registro delle imprese CCIAA;
- in caso di società, la composizione degli organi ed il nominativo della persona designata a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa.

La “**busta B – Offerta Economica**” corredata pena l'esclusione dalla procedura, deve contenere la seguente documentazione:

) DICHIARAZIONE DI OFFERTA ECONOMICA CON L'INDICAZIONE DEL CANONE MENSILE, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, deve essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri. Con essa dovrà essere indicato il canone mensile di locazione sia in cifre sia in lettere, con l'indicazione dell'eventuale applicazione dell'I.V.A.

In caso di discordanza tra la somma espressa in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida la somma espressa in lettere.

La Città Metropolitana si riserva di verificare la congruità del prezzo della locazione per il tramite dei propri tecnici che si avvarranno delle stime risultanti dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

Si precisa che non si procederà all'apertura della “Busta B - Offerta economica” nel caso in cui la documentazione contenuta nella “Busta A – Documentazione Amministrativa”, sia incompleta.

La Città Metropolitana di Reggio Calabria procederà all'apertura dei plichi pervenuti entro il termine perentorio di scadenza sopra indicato **giorno 21 ottobre alle ore 9,30** in locali aperti al pubblico ubicati presso la sede del Settore 9 Patrimonio, via Crocefisso, n.1 Reggio Calabria, attraverso apposita commissione composta anche da tecnici interni all'Ente.

La Città Metropolitana di Reggio Calabria contestualmente alla pubblicazione del presente Avviso Pubblico, trasmesso anche ai Comuni di Locri e Siderno ed al Dirigente dell'Istituto scolastico, provvederà ai sensi e per gli effetti dell'art.1 comma 439 L.311/04 a richiedere ad altri soggetti pubblici se detengano immobili di proprietà da concedere a titolo gratuito alla Provincia per essere adibiti allo scopo per uso scolastico, riservandosi in caso di riscontro positivo a revocare il presente Avviso;

CONDIZIONI LOCATIVE

- la durata della locazione è fissata **in anni uno**, tenuto conto che il presente avviso riveste carattere straordinario ed urgente in considerazione della temporaneità delle esigenze locative, eventualmente rinnovabile.
- l'aggiornamento del canone in base agli adeguamenti ISTAT se previsto per legge;
- il diritto di recesso anticipato per la P.A. ai sensi dell'art. 27 comma settimo della Legge n.392/78; il rimborso a favore della Città Metropolitana delle eventuali spese condominiali;
- le spese inerenti la stipula del contratto, la registrazione, il bollo e conseguenti saranno quelle stabilite dalla normativa vigente in materia;
- manutenzione dell'edificio e dei locali: tutte le spese relative alla riparazione di piccola manutenzione sono, ai sensi dell'art. 1609 del c.c., a carico del conduttore. Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione. Nel caso in cui l'edificio e/o i locali necessitassero di riparazioni urgenti, il conduttore, ai sensi dell'art. 1577 c.c., è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e può, in caso di omissione del locatore, eseguirle lui stesso, fatto salvo la richiesta di rimborso al proprietario;
- oneri a carico del conduttore: spese alla fornitura di acqua e di energia elettrica, al riscaldamento ed al condizionamento d'aria, allo spurgo di pozzi neri e latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni;

- ulteriori oneri a carico del locatore: eventuali lavori e spese per l'adeguamento dell'edificio e/o dei locali e degli impianti all'uso richiesto se non previste in fase precontrattuale ma stabilite dalle normative applicabili al momento della stipula del contratto.

PRECISAZIONI

La Città Metropolitana di Reggio Calabria si riserva:

- 1) prima dell'aggiudicazione la facoltà di sottoporre a parere tecnico anche da parte di altri Settori tutta la documentazione tecnica trasmessa;
- 2) la facoltà di richiedere agli offerenti tutta la documentazione aggiuntiva ritenuta necessaria per consentire l'esauriente esame delle proposte;
- 3) la facoltà di valutare le proposte in maniera discrezionale in considerazione, oltre che del prezzo richiesto, anche delle caratteristiche dell'edificio e dei locali, del loro stato di conservazione, dell'ubicazione, della funzionalità, del tempo di consegna e di ogni altro utile elemento di valutazione;
- 4) la facoltà di richiedere, prima o durante le trattative, una o più visite all'edificio ed ai locali, restando l'offerente obbligato a garantire detta esigenza, pena l'interruzione delle trattative;
- 5) la facoltà di chiedere, prima o durante le trattative, l'esecuzione di ulteriori lavori ritenuti necessari.

Il presente Avviso Pubblico ha finalità e valore di una semplice ricerca di mercato e non vincola in alcun modo la Città Metropolitana di Reggio Calabria, la quale potrà decidere di non dare ulteriore corso o di non procedere al perfezionamento della presente procedura, qualsiasi sia il grado di avanzamento, anche in virtù delle risorse economiche da destinare alla locazione dell'immobile. La Città Metropolitana precisa che non saranno corrisposte provvigioni a nessun titolo ad eventuali intermediari.

La Città Metropolitana di Reggio Calabria potrà procedere alle valutazioni del caso anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando manlevata la Città Metropolitana di Reggio Calabria ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile, pertanto, la Città Metropolitana di Reggio Calabria non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente prende espressamente atto che la Città Metropolitana di Reggio Calabria non ha alcun obbligo di comunicazione circa l'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

La stipulazione dell'eventuale contratto è comunque subordinata all'esito positivo delle procedure previste dalla normativa vigente sui requisiti di legge anche in materia di lotta alla mafia.

La Città Metropolitana di Reggio Calabria provvederà all'effettuazione delle necessarie verifiche tecnico - amministrative con proprio personale o affidando le stesse a liberi professionisti.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dei locali rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche Amministrazioni dello Stato, gli Enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali (inclusa l'Agenzia del Demanio) e le amministrazioni locali.

PRIVACY

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, in ordine al procedimento instaurato dal presente avviso, si informa che:

1. le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le relative modalità di trattamento ineriscono esclusivamente all'espletamento del procedimento in oggetto;

2. il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere per l'offerente;
 3. i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: a) il personale interno della Città Metropolitana di R.C. utilizzato nel procedimento; b) i soggetti offerenti; c) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241;
 4. il soggetto attivo della raccolta dei dati è la Città Metropolitana di Reggio Calabria;
 5. con l'invio della proposta di locazione i concorrenti esprimono incondizionatamente il loro assenso al predetto trattamento, nonché accettano le prescrizioni previste nel presente avviso.
- Si rende noto che per l'assunzione di eventuali ulteriori informazioni ci si potrà rivolgere al Settore 9 – Servizio Patrimonio – RUP geom. Francesca Mangiola (e-mail francesca.mangiola@cittametropolitana.rc.it).

Reggio Calabria lì 05.10/2020

IL Responsabile del Procedimento
f.to geom. Francesca Mangiola

Il Dirigente del Settore
F.to dott.ssa Maria Teresa Scolaro

**Firme autografe sostituite a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.l. 39/93*