



Città Metropolitana di Reggio Calabria

SETTORE 9 PATRIMONIO

SERVIZIO PATRIMONIO

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

prot. n. 55348

del 01/09/2020

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE PER LA RICERCA DI LOCALI IN PALMI , DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO SUPERIORE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PREMESSO

Che Il Dirigente Scolastico dell'Istituto d'Istruzione Superiore “N. Pizzi “ con sede in Palmi, ha inoltrato una nota urgente (loro prot. n. 6816/VI,9 del 24/07/2020), per la richiesta di nuove aule per il nuovo anno scolastico 2020/2021;

Considerato che è stato sentito per le vie brevi il Dirigente del Settore 12 Edilizia in ordine alle tensostrutture prefabbricate presenti nel cortile dell'Istituto ormai inagibili, il quale non ritiene idonee tali strutture prefabbricate e non ha possibilità di reperire locali scolastici presso altre strutture di proprietà dell'Ente

RENDE NOTO

Che la 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'Istituto d'Istruzione Superiore “N. Pizzi “

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 risarcimento, 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 essere idonei alla destinazione scolastica, con una superficie compresa tra i 650 e i 750 mq al netto delle aree esterne.

Essere ubicato preferibilmente su un piano unico, massimo su due 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 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:
- e) alle attività scolastiche con più di 100 persone in compresenza;
- f) alla normativa antisismica;
- g) 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.

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:

- possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti dotati di vetri antischegge e antisfondamento; - essere costituito da n 12 stanze da adibire a 10 classi e 1 aula professori 1 locale per 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).

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;

- 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;

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 necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine improrogabile di 40 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.

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 sede decentrata del Istituto d'Istruzione Superiore “N. Pizzi “ - OFFERTA – NON APRIRE”**, entro e non oltre le ore **12,00 del 30 settembre 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 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. In ipotesi di spese condominiali produrre specifica dichiarazione contenente la ripartizione delle spese attestante le spese condominiali ordinarie;

7) Copia della documentazione tecnica attestante la rispondenza alle caratteristiche richieste (planimetria, certificato di agibilità e di destinazione d'uso, ecc)

8) Documentazione Fotografica attuale ed idonea a rendere una compiuta cognizione dell'edificio e dei locali proposti.

- **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, nonché ai requisiti di cui al presente avviso, con impegno a terminare i lavori entro il termine improrogabile di 40 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

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.

Si precisa che l'offerta economica s'intende vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine previsto dalla Città Metropolitana di Reggio Calabria per la ricezione della domanda di partecipazione alla procedura. La Città Metropolitana si riserva di verificare la congruità del prezzo della locazione per il tramite dei propri tecnici o dell'Agazia 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 01 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 da tecnici dei Settori di competenza della Città Metropolitana.

La Città Metropolitana di Reggio Calabria contestualmente alla pubblicazione del presente Avviso pubblico, trasmesso anche al Comune di Palmi 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 da parte del competente Settore n.12 Edilizia della Città Metropolitana di Reggio Calabria 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. Il presente avviso non può dunque determinare, ex art.1337 e seguenti del c.c., affidamento alcuno in

capo ad eventuali offerenti, attesa la fase ancora iniziale e meramente esplorativa della ricerca di che trattasi.

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 01/09/2020

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*