

INDAGINE PER INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE A SEDE PROVVISORIA DELLA SCUOLA PRIMARIA PAPA GIOVANNI XXIII – ESAME DELLE PROPOSTE – VERBALE DELLA COMMISSIONE DEL 2/9/2019

L'anno 2019 il giorno 3 del mese di Settembre alle ore 10.00, presso la terza area LL.PP. del Comune di Trani sono presenti: ing. Luigi Puzzerferri dirigente della terza area LL.PP., l'arch. Rosario Sarcinelli funzionario tecnico e titolare di P.O. della terza area LL.PP. e l'ing. Giovanna De Mango funzionario tecnico della terza area LL.PP., (in sostituzione dell'Arch. Francesco Gianferrini), nominati quali componenti della commissione esaminatrice delle proposte pervenute per l'individuazione di immobile in locazione passiva da destinare a sede provvisoria della scuola primaria Papa Giovanni XXIII, giusta D.D. n° gen. 1814 (sett. 270) del 31/7/2019 e D.D. n° gen. 2052 (sett. 290) del 30/8/2019

PREMESSO CHE in data 31/7/2019 sono state esaminate le istanze presentate da:

Congregazione Suore Angeliche di S. Paolo	prot. 32158 del 18/7/2019
Congregazione Suore Piccole Operaie del Sacro Cuore	prot. 32862 del 19/7/2019 ore 10.46
Il nido della felicità s.r.l.	prot. 32879 del 19/7/2019 ore 11.30

CHE all'esito dell'esame:

- sono state richieste documentazioni integrative con le seguenti note:
prot. 36356 del 9/8/2019 indirizzata alla Congregazione Suore Angeliche di S. Paolo
prot. 36355 del 9/8/2019 indirizzata a Congregazione Suore Piccole Operaie del Sacro Cuore
note allegate al presente verbale per farne parte integrante ed essenziale
- è stata ritenuta non rispondente alle esigenze della P.A. la proposta presentata da "Il nido della felicità s.r.l." per le motivazioni esplicitate nel verbale del 31/7/2019

CHE alla data odierna non è giunta risposta da parte della Congregazione Suore Angeliche di S. Paolo, mentre risulta giunta integrazione da parte della Congregazione Suore Piccole Operaie del Sacro Cuore con note registrate al protocollo comunale n° 36966 del 21/8/2019, n° 38252 del 2/9/2019 e n° 38391 del 3/9/2019

La commissione ritiene soddisfacenti le integrazioni presentate dalla Congregazione Suore Piccole Operaie del Sacro Cuore mentre nulla può dire sulle integrazioni da parte della Congregazione Suore Angeliche di S. Paolo in quanto mai pervenute. Ad ogni buon conto entrambe le proposte risultano meritevoli di accoglimento dal punto di vista tecnico e funzionale con le seguenti precisazioni:

la struttura della Congregazione Suore Piccole Operaie del Sacro Cuore necessita di più opere rispetto alla struttura della Congregazione Suore Angeliche di S. Paolo (opere che verranno comunque eseguite entro l'inizio dell'anno scolastico e completate entro tempi brevi come da impegno assunto con la nota integrativa), ma risulta ben articolata dal punto di vista funzionale con struttura essenzialmente indipendente rispetto agli immobili al contorno, presenta una buona funzionalità nel vano destinato a mensa con individuazione precisa del vano porzionamento e del servizio igienico per gli operatori. La struttura di via Stendardi risulta inoltre più vicina al bacino d'utenza della scuola Papa Giovanni XXIII di quanto non lo sia la struttura di via De Gasperi (ml. 900 circa rispetto a ml. 2.500 circa in linea retta).

In merito all'offerta economica si rileva che la Congregazione Suore Piccole Operaie del Sacro Cuore ha richiesto, con le note integrative, un canone annuo di € 90.000,00 al netto della riduzione del 15% prevista dall'art. 3 comma 7 del D.L. 92/2012 per un importo unitario (sempre al netto della riduzione) calcolato dalla commissione in € 4,37 per mq di superficie lorda e per mese, riducendo la richiesta avanzata in prima istanza.

L'offerta economica della Congregazione Suore Angeliche di S. Paolo è rimasta inalterata in € 155.878,13 che abbattuta del 15% risulta pari a € 132.496,41 (calcolo effettuato dalla commissione) per un importo unitario (sempre al netto della riduzione e calcolato dalla commissione) in € 5,35 per mq di superficie lorda e per mese

Le considerazioni di carattere tecnico/funzionale ed economico innanzi esplicitate inducono ad individuare come offerta migliore per la pubblica amministrazione quella presentata dalla Congregazione Suore Piccole Operaie del Sacro Cuore tenuto conto che il canone unitario al lordo della riduzione del 15% imposto dalla norma e calcolato in € 5,145 al mq lordo per mese risulta congruo ed inferiore al valore medio rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate rilevabile nell'area di riferimento per la tipologia "uffici" aderente alla specifica destinazione d'uso richiesta. Tanto è evidenziato nella relazione di stima che si allega.

In conclusione si ritiene di accettare l'offerta presentata dalla Congregazione Suore Piccole Operaie del Sacro Cuore alle seguenti condizioni da riportare nel contratto di locazione:

il contratto dovrà avere durata non superiore a 6 anni con esplicita clausola di recesso anticipato e con esclusione dell'aggiornamento automatico del canone all'indice ISTAT ai sensi dell'art. 1, comma 1133 lett c L. 30.12.2018, n. 145

entro l'inizio dell'anno scolastico gli ambienti devono essere tutti tinteggiati, gli impianti perfettamente funzionati e la sala mensa dotata di zanzariere a norma

la sostituzione degli infissi devono essere completate entro la fine del 2019 con interventi da eseguire durante le giornate di chiusura della scuola

sia messo a disposizione accesso carrabile per gli operatori della mensa in avvicinamento alla sala refettorio

sia avviata la pratica di rinnovo del CPI a cura e spese del locatore

sia avviata l'attività professionale finalizzata alla verifica di sicurezza strutturale ai sensi delle vigenti norme tecniche delle costruzioni.

La commissione conclude i lavori alle ore 10,50

L.C.S.

Ing. Luigi Puzziferri

Arch. Rosario Sarcinelli

Ing. Giovanna De Mango

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature is for Luigi Puzziferri, the second for Rosario Sarcinelli, and the third for Giovanna De Mango. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.