

**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 31/7/2019**

L'anno 2019 il giorno 31 del mese di Luglio alle ore 10.00, presso la terza area LL.PP. del Comune di Trani sono presenti: ing. Luigi Puzziferri dirigente della terza area LL.PP., l'arch. Francesco Gianferrini dirigente della IV area urbanistica, l'arch. Rosario Sarcinelli funzionario tecnico e titolare di P.O. della terza area LL.PP., 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

PREMESSO CHE con D.D. n° gen. 1539 (SETT. 217) del 2/7/2019 titolata "INDAGINE PER INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE A SEDE PROVVISORIA DELLA SCUOLA PRIMARIA PAPA GIOVANNI XXIII APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO", avente il seguente dispositivo

*DETERMINA*

1. *Le premesse formano parte integrante ed essenziale al presente provvedimento*
2. *Approvare lo schema di avviso pubblico con i relativi mod "A" e "B", allegati alla presente per farne parte integrante ed essenziale*
3. *Pubblicare l'avviso pubblico per 15 giorni naturali e consecutivi all'albo pretorio del comune di Trani*
4. *Nominare responsabile del procedimento l'arch. Claudio De Leonardis della terza area LL.PP. e patrimonio*
5. *Riservarsi di nominare apposita commissione di valutazione interna al comune di Trani al termine del periodo di pubblicazione, per l'esame delle offerte*
6. *Riservarsi di elaborare separata proposta di variazione di bilancio ove necessario all'esito dell'indagine di mercato*
7. *Trasmettere la presente al Sindaco e all'assessore al patrimonio per opportuna conoscenza*
8. *Comunicare la presente all'arch. Claudio De Leonardis*

si approvava, tra l'altro, lo schema di avviso da pubblicare all'albo pretorio per 15 giorni naturali e consecutivi dal 4/7/2019 al 19/7/2019,

CHE con successiva D.D. n° gen. 1664 (SETT. 227) del 15/7/2019 si provvedeva alla correzione di un errore materiale presente nella precedente D.D. n° gen. 1539 (SETT. 217) del 2/7/2019

CHE l'avviso è stato pubblicato dal 4/7/2019 al 19/7/2019

CHE a seguito della pubblicazione dell'avviso ed entro i termini imposti, sono pervenute n° tre istanze come di seguito riportate:

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	prot. 32879 del 19/7/2019 ore 11.30

CHE con D.D. n° gen. 1814 (sett. 270) del 31/7/2019 è stata nominata la commissione di esame composta dai seguenti tecnici:

ing. Luigi Puzziferri	presidente
arch. Francesco Gianferrini	componente
arch. Rosario Sarcinelli	componente

Tutto ciò premesso la commissione procede all'esame delle proposte pervenute. Si procede all'apertura del plico consegnato dalla "Congregazione Suore Angeliche di S. Paolo" composto da:

- a) istanza di partecipazione
- b) relazione sul titolo di proprietà

- c) relazione particolareggiata tecnico-descrittiva
- d) dichiarazione asseverata da parte di tecnico abilitato
- e) n° 2 elaborati grafici
- f) documentazione fotografica articolata su n° 43 fogli formato A4 stampati su unica facciata
- g) copia atto di compravendita n°124510 di rep. del 29/12/1969
- h) copia decreto del Provveditorato alle OO.PP. per la Puglia n° 87489/7/1975
- i) copia atto n° 2233 di rep del 20/3/1979
- j) copia procura n° 7.381 di rep del 7/11/2018
- k) copia rapporto legale del credito fondiario della Casa di risparmio delle provincie lombarde del 20/2/1984
- l) copia licenza di costruzione n° 6/74 del 11/1/1974
- m) copia concessione edilizia n° 71/80 del 31/5/1980
- n) copia autorizzazione di abitabilità del 30/4/1984
- o) copia certificato di collaudo statico del 6/9/1982
- p) copia certificato dell'ufficio sanitario di Trani del 30/10/1984
- q) copia certificato di prevenzione incendi n° 41380 del 27/7/2015
- r) copia della visura catastale storica dell'immobile

La congregazione Suore Angeliche di S. Paolo propone la locazione di porzione dell'immobile sito in corso A. De Gasperi n° 53, servito da tre accessi indipendenti con due scale interne, ascensore ed una esterna di sicurezza, avente la seguente consistenza:

superficie lorda 2.061,88 mq

n° 15 vani da utilizzare per la didattica

n° 2 vani da utilizzare per laboratori

n° 1 vano da utilizzare per sala docenti

n° 1 vano mensa con annesso porzionamento e servizio igienico operatori

n° 8 blocchi servizi igienici per un totale di 28 vasi.

La commissione esaminata la documentazione ritiene ammissibile l'istanza e procede all'apertura dell'offerta economica. La congregazione Suore Angeliche di S. Paolo offre la locazione dell'immobile in questione per l'importo di € 6,30 per mq di superficie lorda per complessivi € 155.878,13 annui

La commissione esaminata la documentazione e l'offerta rileva quanto segue:

1. La superficie totale lorda della struttura appare sovrabbondante rispetto alle esigenze e sono presenti n. 2 aule in più;
2. Il numero dei servizi igienici appare sovrabbondante rispetto a quanto richiesto;
3. Non sono indicati gli utilizzi dei vari vani con particolare riguardo al vano mensa e all'annesso vano porzionamento e servizi igienici operatore;
4. Il Certificato di Prevenzione Incendi risulta scaduto;
5. Non è valutato il rispetto dell'affollamento massimo imposto dal C.P.I. (446 persone) in funzione all'affollamento attuale e di quello previsto in futuro;
6. Non è descritto in maniera chiara il percorso di accesso per i soggetti diversamente abili e la presenza di un servizio igienico a loro dedicato;
7. L'importo offerto risulta superiore ai lavori massimi rilevabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate;

la commissione pertanto ritiene di richiedere le seguenti integrazioni da presentare entro e non oltre le ore 12:00 del quindicesimo giorno a partire dalla data di invio della richiesta:

- presentare relazione integrativa in ordine a quanto rilevato ai punti 1), 2), 3) e 6);
- rappresentare la tempistica necessaria per l'ottenimento del C.P.I. aggiornato, unitamente ai contratti di manutenzione degli impianti antincendio.
- in funzione di quanto indicato ai punti 1), 2) e 7) di presentare la migliore offerta in ordine al fitto annuale evidenziando che i valori unitari superiori a quelli medi indicati al punto 7) risulterebbero fuori mercato.

La commissione procede all'apertura del plico pervenuto dalla "Congregazione Suore Piccole Operaie del Sacro Cuore", composto da:

- a) istanza di partecipazione
- b) elaborato denominato tavola n° 1 composto da titoli di proprietà e visura catastale

- c) elaborato denominato tavola n° 2 composto da relazione particolareggiata tecnico descrittiva, visura catastale, nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 16/4/1956, autorizzazione di agibilità e abitabilità prat. 35/99, copia certificato di prevenzione incendi n° 5143 del 26/2/2007
- d) elaborato denominato tavola n° 3 composto da grafico layout distributivo
- e) elaborato denominato tavola n° 4 composto da grafico stralcio – planimetrie
- f) elaborato denominato tavola n° 5 composto da dichiarazione asseverata
- g) elaborato denominato tavola n° 5.1 composto da dichiarazione sostitutiva sulla sussistenza dei requisiti, certificato di prevenzione incendi n° 3545 del 26/2/2007, autorizzazione di agibilità e abitabilità 35/99 del 15/12/1999, attestato di prestazione energetica, certificazione di idoneità statica del 16/6/1999, verbale delle prove di carico delle strutture del 21/7/1954, certificato di collaudo 12/12/1988, verbale di prove di carico del 3/6/1974, documentazione fotografica composta da n° 11 fotografie.

La congregazione Suore Piccole Operaie del sacro Cuore propone la locazione di immobile sito in via Stendardi 10, servito da due accessi indipendenti con una scala interna, un ascensore e due scale esterne di sicurezza, avente la seguente consistenza:

superficie lorda 1.715,00 mq

n° 13 vani da utilizzare per la didattica

n° 2 vani da utilizzare per laboratori

n° 1 vano da utilizzare per sala docenti e 1 vano per dirigente

n° 1 vano mensa con annesso vano porzionamento e servizio igienico operatori

n° 16 servizi igienici al piano terra, n° 4 al 1° piano e n° 14 al secondo piano.

La commissione esaminata la documentazione ritiene ammissibile l'istanza e procede all'apertura dell'offerta economica. La congregazione Suore Piccole Operaie del sacro Cuore offre la locazione dell'immobile in questione per l'importo di € 6,353 per mq di superficie lorda per complessivi € 130.744,74 annui

La commissione esaminata la documentazione e l'offerta rileva quanto segue:

1. La superficie totale lorda della struttura appare sovrabbondante rispetto alle esigenze;
2. Il numero dei servizi igienici appare sovrabbondante rispetto a quanto richiesto;
3. Sono previsti numerosi interventi di manutenzione straordinaria;
4. Il Certificato di Prevenzione Incendi risulta scaduto;
5. Non è valutato il rispetto dell'affollamento massimo imposto dal C.P.I. (300 persone) in funzione all'affollamento attuale e di quello previsto in futuro;
6. Non è descritto in maniera chiara il percorso di accesso per i soggetti diversamente abili e la presenza di un servizio igienico a loro dedicato;
7. L'importo offerto risulta superiore ai lavori massimi rilevabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate;

la commissione pertanto ritiene di richiedere le seguenti integrazioni da presentare entro e non oltre le ore 12:00 del quindicesimo giorno a partire dalla data di invio della richiesta:

- relazione integrativa in ordine a quanto rilevato ai punti 1), 2), 3) e 6);
- tempistica necessaria per l'ottenimento del C.P.I. aggiornato, unitamente ai contratti di manutenzione degli impianti antincendio;
- tempistica necessaria per l'esecuzione e l'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria indicati;
- in funzione di quanto indicato ai punti 1), 2) e 7) di presentare la migliore offerta in ordine al fitto annuale evidenziando che i valori unitari superiori a quelli medi indicati al punto 7) risulterebbero fuori mercato.

La commissione procede all'apertura del plico pervenuto da "Il Nido della felicità s.r.l.", composto da:

- a) istanza di partecipazione
- b) titolo di proprietà
- c) visure catastali
- d) relazione tecnico descrittiva
- e) stralcio di zona
- f) planimetria generale e planimetrie immobile
- g) planimetria catastale
- h) dichiarazione asseverata
- i) dichiarazione di conformità impianto elettrico
- j) relazione tecnica per certificato prevenzione incendi

- k) autorizzazione di agibilità del 25/6/2008
- l) certificazione del 25/2/2011
- m) attestazione di prestazione energetica degli edifici
- n) certificato di collaudo statico del 14/1/1995
- o) certificati di prove statiche
- p) documentazione fotografica composta da n° 10 foto.

Il “nido della felicità s.r.l.” propone la locazione di porzione dell’immobile sito in viale De Gemmis n° 42 – 44, servito da due accessi su strada, con accessi al piano interrato con rampa inclinata e scalinata, un ascensore, avente la seguente consistenza:

superficie lorda 1.894,60 mq

n° 14 vani da utilizzare per la didattica

n° 2 vani da utilizzare per laboratori

n° 1 vano da utilizzare per sala docenti

n° 1 vano mensa con annesso vano porzionamento e servizio igienico operatori

n° 5 servizi igienici al piano terra, n° 6 al piano interrato e n° 1 al primo piano.

La commissione esaminata la documentazione ritiene l’offerta non rispondente alle esigenze della P.A. in quanto alcuni ambienti a piano terra da destinare ad aule risultano non areati ed illuminati direttamente e diversi ambienti al piano sottostante risultano completamente interrati e quindi non rispondenti alla normativa specifica delle strutture scolastiche. Inoltre il numero di vasi risulta insufficiente e non è definito il servizio igienico dedicato agli operatori della mensa nonché il vano da dedicare al porzionamento. Il “nido della felicità s.r.l.” offre la locazione dell’immobile in questione per l’importo di € 130.000,00 annui (€ 110.500,00 con la riduzione del 15%) per € 5,72 per mq mese (€ 4.86 per mq mese con la riduzione del 15%).

La commissione conclude i lavori e si aggiorna a data da destinarsi  
L.C.S.

Ing. Luigi Puziferri

Arch. Francesco Gianferrini

Arch. Rosario Sarcinelli

