



Città di Trani

Medaglia d'Argento al Merito Civile
Provincia BARLETTA ANDRIA TRANI

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI ULTERIORI IMMOBILI IN LOCAZIONE DA ADIBIRE AD EDIFICI SCOLASTICI

IL DIRIGENTE DELLA TERZA AREA LL.PP. E PATRIMONIO

Vista la propria Determinazione N. Generale 1206 (N. Settoriale 228) del 09/10/2020

RENDE NOTO

che a seguito dell'emergenza sanitaria covid-19, è intendimento del Comune di Trani effettuare una ricognizione, sul territorio, al fine di verificare la sussistenza di uno o più immobili da acquisire in locazione passiva, da adibire temporaneamente ad uso scolastico per l'a.s.2020/2021, in considerazione dell'Avviso pubblico del Ministero dell'Istruzione n. 27189 del 19.08.2020.

Il presente Avviso è finalizzato ad individuare strutture e immobili disponibili ed idonei ad essere destinati ad uso scolastico, non costituisce avvio di alcuna procedura di gara pubblica, né promessa di contrattazione, né diritto di opzione. L'Ente si riserva, inoltre, la facoltà di non acquisire in locazione passiva alcun immobile, anche se avente i requisiti richiesti con il presente avviso.

Pertanto il Comune di Trani, in esito alla ricerca effettuata, potrà non concludere il contratto senza obbligo di motivazione oppure dar corso a procedure negoziate in relazione all'immobile o agli immobili offerti che riterrà più idonei all'assunzione in locazione senza che alcun diritto sorga in capo al proponente l'immobile, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita. Non potranno essere riconosciute dal Comune di Trani provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

Qualora l'Ente, a seguito di valutazione tecnica espressa da un'apposita commissione da nominare a cura dell'amministrazione, riscontrasse l'idoneità dell'immobile all'uso dichiarato, potrà avviare una seconda fase di procedura comparativa e/o trattativa diretta e verifica con il proponente, finalizzata tra l'altro alla predisposizione di uno schema di locazione contenente tutte le clausole pattuite, ivi inclusi i profili patrimoniali e temporali di trasferimento in relazione alle esigenze dell'Ente. Nel caso in cui, nel corso della trattativa, venga accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero alla normativa vigente, si

recederà da ogni eventuale trattativa/accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese eventualmente sostenute dal Comune di Trani sino alla data di interruzione della trattativa stessa, salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

L'Amministrazione comunale si riserva di procedere a trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero di non procedere qualora non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta di cui al presente Avviso.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati o audizioni con i proponenti.

Art. 1 – Tipologia e destinazione degli immobili

Gli immobili dovranno avere destinazione scolastica ed ospitare, per un periodo presumibilmente non inferiore 12 mesi, n. 9 sezioni da dislocare eventualmente anche in più sedi.

In ogni modo l'immobile/gli immobili offerti dovranno avere le seguenti consistenze minime, calibrate in base alle richieste pervenute all'Ente dai Dirigenti scolastici:

- n. 6 aule da circa 50 mq da destinare ad attività scolastica, con relativi servizi annessi;
- n. 3 aule da circa 50 mq da destinare ad attività scolastica ed un refettorio, con relativi servizi annessi.

Art. 2 - Consistenza degli immobili - caratteristiche

A) REQUISITI E CONDIZIONI GENERALI

- stato di fatto del bene: buono stato di fatto tale da garantire l'idoneità all'uso senza la necessità di interventi immediati di manutenzione salvi gli ordinari adeguamenti per le postazioni didattiche; impianti in completa efficienza, realizzati in modo da minimizzare i costi di gestione e manutenzione, sostenibilità ambientale complessiva;
- stato di diritto del bene: conforme alla disciplina vigente in materia urbanistica ed edilizia, antisismica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto delle destinazioni previste; rispondenza dell'edificio in termini di sovraccarico ai requisiti di legge; conformità alla vigente normativa in termini di risparmio energetico; inesistenza di pesi, gravami, oneri e vincoli non compatibili con l'uso regionale (usi civici, servitù, etc...);
- manutenzioni e riparazioni: a carico del conduttore saranno le spese di manutenzione ordinaria, mentre a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria. Ai sensi dell'art. 1576 del Codice Civile, 1 comma, invero: "Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore".

B) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

- Consistenza dell'immobile: L'immobile/gli immobili dovranno ospitare complessivamente n. 9 aule didattiche delle dimensioni di circa 50 mq ciascuna, con i relativi spazi correlati e servizi annessi, anche alla luce delle linee guida del MIUR sullo svolgimento delle attività didattiche per il prossimo anno scolastico connesse all'emergenza epidemiologica da covid-19. L'immobile/gli immobili offerti dovranno avere le seguenti consistenze minime, calibrate in base alle richieste pervenute all'Ente dai Dirigenti scolastici:

- n. 6 aule da circa 50 mq da destinare ad attività scolastica, con relativi servizi annessi;
- n. 3 aule da circa 50 mq da destinare ad attività scolastica ed un refettorio, con relativi servizi annessi.

Potranno essere presi in considerazione anche immobili di dimensioni maggiori o inferiori sulla base dell'organizzazione funzionale degli spazi. L'indagine di mercato è aperta anche ad immobili aventi consistenza inferiore a quella richiesta.

- Localizzazione: gli immobili dovranno essere situati nel territorio del Comune di Trani;
- Servizi igienici a servizio degli alunni calibrati in funzione delle aule, di cui almeno uno per piano idoneo per diversamente abili, separati per sesso;
- Servizi igienici per docenti e collaboratori, separati per sesso;
- Almeno un accesso indipendente con uscita conforme alle norme antincendio su pubblica via;
- Scala antincendio in caso di più piani.

C) CARATTERISTICHE SPECIFICHE E REQUISITI NORMATIVI:

- compatibilità urbanistica dell'area alla destinazione d'uso dell'immobile (residenziale o servizi);
- rispondenza o adeguabilità in tempi brevi alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.);
- rispondenza o adeguabilità alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (Legge n. 13/89 e ss.mm.ii. e D.M. n. 236/89);
- rispondenza o adeguabilità alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- conformità o adeguabilità alle "regole tecniche di prevenzione incendi per la progettazione e costruzione di edifici scolastici";
- certificazione di collaudo conforme alle vigenti norme tecniche delle costruzioni;
- destinazione ad uso scuola o similare adeguabile sulla base delle norme edilizie e catastali;
- certificato di agibilità;
- impianto di climatizzazione idoneo e autonomo.

Il rispetto delle normative tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica, impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, antincendio, antisismica, dovrà essere attestato mediante specifica autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 da produrre in sede di manifestazione di interesse.

Nell'ambito della manifestazione di interesse dovranno essere riportati tutti gli atti d'assenso, nulla osta, certificazioni e titoli ottenuti con tutti i riferimenti attestanti la fondatezza dell'autocertificazione prodotta.

Art. 3 - Durata della locazione

La locazione avrà durata non inferiore a dodici mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione della relativa scrittura privata, con possibilità di eventuale rinnovo previa autorizzazione mediante deliberazione di G.C., di recesso da parte del Comune di Trani in qualsiasi momento, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità. In caso di recesso/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.

Art. 4 - Canone


Il canone proposto al Comune di Trani, da indicare espressamente nell'istanza di partecipazione, al netto dell'IVA ove dovuta, non potrà risultare superiore ai valori medi di locazione validi per il Comune, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile, così come indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito Istituzionale dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) (ex Agenzia del Territorio). Il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dal Comune di Trani per l'assunzione in locazione del bene ad uso scuola sarà sottoposto alla valutazione di congruità degli Uffici tecnici del Comune di Trani e potrà essere sottoposto a congruità dell'Agenzia del Demanio (cfr. Circolare Agenzia Demanio 16155/DGPS/-PF-PA-PL dell'11.6.2014). Il canone così stabilito sarà ridotto, ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i., nella misura del 15% ai fini della quantificazione del canone contrattuale che così determinato verrà corrisposto in rate trimestrali.

La rivalutazione ISTAT del canone contrattuale verrà applicata a partire dal secondo anno di locazione nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, previa espressa richiesta del locatore, fatte salve le eventuali diverse disposizioni normative di contenimento della spesa pubblica che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale ove non diversamente disposto dalle leggi in vigore (cfr. in ultimo art. 1, comma 1133 lett c L. 30.12.2018, n. 145 Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021).

Art. 5 - Adempimenti contrattuali

Sarà operativa la disciplina codicistica inerente i contratti di locazione in generale, in combinato disposto con la legge 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).

Art. 6 - Requisiti di partecipazione

 Possono presentare manifestazioni d'interesse, i soggetti (persone fisiche o giuridiche) proprietari di immobili in possesso dei requisiti di cui al presente Avviso, purché non siano incorsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 o in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità di contrarre con la P.A., o di interdizione legale e/o giudiziale.

Al fine di facilitare la richiesta di manifestazione d'interesse, viene allegato al presente Avviso il modello di richiesta di partecipazione (Modello A).

Art. 7 – Modalità di consegna della domanda e dell'offerta

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata in apposito plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura da consegnare entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 16/10/2020** al seguente indirizzo:

COMUNE DI TRANI
Via ten. Morriconi n° 2 – 76125 Trani (BAT)
Codice Fiscale e Partita IVA 00847390721

Sul plico deve essere apposta la dicitura **“AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI ULTERIORI IMMOBILI IN LOCAZIONE DA ADIBIRE AD EDIFICI SCOLASTICI”** e devono essere chiaramente indicati i dati del mittente ed il suo recapito.

La domanda dovrà essere formulata secondo il *Modello A Modulo di domanda*. L'offerta dovrà essere formulata secondo il *Modello B Modulo di offerta economica*. Il plico potrà essere consegnato a mano al predetto indirizzo, ovvero trasmesso anche a mezzo raccomandata A.R. o agenzia di recapito. In tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la ricezione, il timbro dell'ufficio postale di ricezione.

I plichi pervenuti fuori termine non saranno presi in considerazione e verranno custoditi agli atti d'ufficio. I plichi per i quali dovesse risultare non garantita la segretezza rispetto all'offerta economica non saranno presi in considerazione.

Il plico dovrà contenere la documentazione di seguito elencata:

- 1) titolo di proprietà dell'immobile e visure storiche catastali aggiornate e/o contestuale dichiarazione con la quale la proprietà si impegna ad accatastare l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Trani con categoria B/5 (scuole);
- 2) relazione particolareggiata tecnico-descrittiva, inerente alle caratteristiche costruttive dell'immobile, con particolare riferimento ad ubicazione, epoca di costruzione e/o anno di ultima eventuale ristrutturazione, dati catastali, struttura, nonché con la descrizione dei materiali, delle finiture, delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, delle consistenze (superficie lorda totale, superficie lorda suddivisa per piano, per spazi per vani e spazi di distribuzione orizzontali e verticali).
- 3) layout distributivo della superficie dell'immobile con ipotesi di ripartizione degli spazi specificati nella parte relativa alla descrizione delle caratteristiche dell'immobile;
- 4) elaborato planimetrico dell'immobile, distinto per i vari livelli, in idonea scala grafica e opportunamente quotato (possibilmente anche con copia in formato elettronico), sottoscritto da un professionista abilitato;
- 5) dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:
 - l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/08 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni della Legge 46/90 e del D.M. 37/2008 e s.m.i.;
 - l'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.);
 - l'immobile ha destinazione scuola e tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA, ecc.);
 - certificato prevenzione incendi in corso di validità rilasciato dai Vigili del Fuoco relativo alle attività ivi presenti di cui all'Allegato I del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151;
 - certificato di agibilità e di destinazione d'uso attuale;
 - attestazione di certificazione energetica, con l'indicazione del grado di efficienza energetica dell'edificio, come previsto dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. e dal D.M. 26/06/2009 e s.m.i.;

- collaudo strutturale e verifiche ai sensi delle vigenti norme tecniche delle costruzioni;
- documentazione fotografica rappresentativa degli esterni e degli interni dei locali;
- ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione.

In luogo della suddetta documentazione, possono essere prodotte fotocopie dei rispettivi certificati/attestazioni/elaborati tecnici, congiuntamente ad una dichiarazione sostitutiva sulla sussistenza di tutti i requisiti sopraindicati. La citata dichiarazione, se presentata, deve essere resa ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 e s.m.i., sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri ed unita a copia fotostatica di un valido documento d'identità del dichiarante stesso.

La domanda di partecipazione – da redigersi secondo il *Modello A Modulo di domanda* e da presentarsi da parte di soggetto in possesso dei requisiti di capacità a negoziare con la Pubblica Amministrazione – dovrà essere sottoscritta in modo chiaro dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i o procuratore/i di persona/e fisica/e giuridica/che), con unita copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario e dovrà contenere, oltre alla esplicitazione sintetica dell'immobile che si offre, le seguenti dichiarazioni da parte del concorrente, rese secondo le modalità di cui al D.P.R. n. 445/2000:

- nome e cognome ovvero denominazione sociale dell'offerente;
- data di nascita, residenza, codice fiscale, recapiti per le persone fisiche;
- ubicazione della sede sociale, recapiti telefonici e fax, pec, P. IVA per le persone giuridiche;
- dichiarazione di possedere i requisiti per negoziare con la P.A.;
- l'accettazione di tutte le condizioni previste nel presente avviso.

L'offerta economica, in bollo inserita in autonoma busta chiusa sigillata, inserita a sua volta nel plico generale, unitamente alla ulteriore documentazione, sottoscritta in modo chiaro dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i o procuratore/i di persona/e fisica/e giuridica/che) – con unita copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario – e redatta secondo il Modello B – Modulo di offerta economica - con indicazione dell'importo su base annua del canone complessivo di locazione dell'immobile proposto al netto dell'I.V.A., ove applicabile, ed al lordo delle spese condominiali, nonchè del valore unitario per metro quadro di superficie lorda.

L'offerta economica non dovrà contenere condizioni.

Art. 8 – Altre condizioni ed informazioni

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l'Amministrazione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonchè la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse e senza che tanto possa configurare responsabilità a qualsivoglia titolo o causa a carico dell'Ente.

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti proponenti per il semplice fatto della partecipazione alla manifestazione di interesse. Mentre la presentazione della proposta è impegnativa per i proponenti, non vincola l'Amministrazione comunale fino al perfezionamento del contratto di locazione e i soggetti partecipanti non possono vantare alcuna pretesa o diritto di sorta nei confronti dell'Amministrazione.

I proponenti si dovranno impegnare a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per almeno dodici mesi a decorrere dalla scadenza dell'avviso; inoltre si dovranno impegnare a consegnare

l'immobile o la porzione di immobile, vuoto e completamente utilizzabile entro il termine massimo di 20 gg. dall'accettazione dell'offerta da parte dell'Ente.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta pervenuta.

Ai fini della valutazione delle proposte verrà nominata apposita commissione.

L'Ente si riserva la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi di verifica degli immobili proposti o di richiedere chiarimenti ed integrazioni anche mediante audizioni.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa, salvi ulteriori eventuali danni, nonché azioni per falsa dichiarazione.

Il canone richiesto verrà sottoposto a giudizio di congruità da parte degli uffici tecnici e/o dell'Agenzia del Demanio ed agli abbattimenti previsti dalla vigente normativa in materia.

Ai proponenti ammessi alla fase di selezione non verrà corrisposto alcun rimborso, risarcimento o indennizzo, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Con la partecipazione al presente avviso, il proponente prende espressamente atto che l'Ufficio non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per effetto, è esclusivo onere del partecipante richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio, sul Portale del Comune di Trani.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso, si rimanda alle disposizioni del Codice civile, alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Foro competente in caso di controversie: Trani

Art. 9 - Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati Personali), si informano i partecipanti che il trattamento dei dati personali da essi forniti in sede di partecipazione alla presente procedura o comunque acquisiti a tal fine dal Comune, è finalizzato unicamente all'individuazione dell'immobile/degli immobili da adibire temporaneamente ad uso scolastico per l'a.s. 2020/2021, in considerazione dell'Avviso pubblico del Ministero dell'Istruzione n. 27189 del 19.08.2020.

Gli interessati, con la presentazione della manifestazione di interesse, acconsentono al trattamento dei propri dati personali, ai sensi delle norme vigenti, per tutte le fasi procedurali.

Il trattamento dei dati personali sarà improntato alla liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei partecipanti alla presente ricerca di mercato e della loro riservatezza.

I dati personali saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale gli stessi vengono resi.

Art. 10 - Pubblicità

Il presente Avviso è pubblicato per n. 7 giorni consecutivi all'albo pretorio on line dell'Ente nella sezione "Bandi di gara".

Per informazioni in merito al presente Avviso, è possibile contattare la Terza Area LL.PP. e Patrimonio, via Ten. Morriconi 2 Trani, Responsabile del procedimento ing. Luigi Puzziferri - email: luigi.puzziferri@comune.trani.bt.it

Trani, 09/10/2020



**Il Dirigente della Terza Area
LL.PP. e Patrimonio**
ing. Luigi Puzziferri