



Città Metropolitana di Reggio Calabria

SETTORE 9 – PATRIMONIO

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

Tel. 0965 498261 PEC: protocollo@pec.cittametropolitana.rc.it

INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE A SEDE DELL'I.I.S. "L. NOSTRO – L. REPACI" DI VILLA SAN GIOVANNI. LOCALI DA DESTINARE A USO SCOLASTICO.

La Città Metropolitana di Reggio Calabria intende effettuare un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da acquisire in locazione passiva per le attività didattiche dell'IIS "L. Nostro – L. Repaci" di Villa San Giovanni.

Tenuto conto di quanto sopra e della necessità rappresentata, come da richiesta pervenuta dalla Dirigenza scolastica dell'IIS "Nostro - Repaci" di Villa San Giovanni con prot. n. 4086/VI.8 del 02.07.2021, di sollecito a richiesta prot. n. 3490/VI8 del 16.06.2021, e del parere condiviso nel tavolo tecnico tenutosi presso il Settore 12 Edilizia Scolastica in data 07.07.2021, alla presenza del Consigliere della Città Metropolitana delegato all'Istruzione avv. Carmelo Versace, di procedere al reperimento urgente di locali da destinare a sezione staccata dell'IIS "Nostro - Repaci", il Dirigente del Settore 9 - Patrimonio

RENDE NOTO

che intende procedere ad un'indagine esplorativa per il reperimento di locali da adibire ad uso scolastico nel Comune di Villa San Giovanni che dovrà essere idoneo ad ospitare:

- n. 5 aule didattiche, ciascuna dimensionata per un numero max di venticinque studenti;
- n. 1 locale per la sala professori;
- n. 2 laboratori;
- servizi igienici, per docenti e per alunni come da normativa in rapporto all'utenza;
- n. 1 locale tecnico (spogliatoio e deposito materiale di pulizia).
- n. 1 ufficio segreteria;
- n. 2 uffici personale ATA
- n. 1 ufficio Dirigenza.

1) LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

a) deve essere ubicato nel Comune di Villa San Giovanni (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.);

b) non deve essere ubicato in prossimità di attività che comportino gravi rischi di incendio e/o di esplosione;

c) gli accessi all'area ove sorge l'edificio devono rispettare i requisiti minimi stabiliti dalle vigenti norme in materia di prevenzione incendi per consentire l'intervento dei mezzi di soccorso dei Vigili del fuoco;

d) devono essere rispettate le norme relative all'eventuale accostamento all'edificio delle autoscale;

e) il comportamento al fuoco dell'edificio, i sezionamenti dello stesso, le misure adottate per l'evacuazione in caso di emergenza e gli spazi a rischio specifico devono essere conformi alle vigenti norme in materia di prevenzione incendi.

L'immobile proposto dovrà essere di proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente, adeguato e conforme alle disposizioni di legge sull'edilizia scolastica e la sicurezza dei luoghi di lavoro, alle vigenti norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, nonché ai requisiti richiesti nel presente avviso, ovvero deve essere fornita la disponibilità ad ogni eventuale adeguamento, a norma di legge, richiesto per l'uso a cui sarà destinato.

L'immobile dovrà essere disponibile nell'immediato e comunque non oltre l'inizio dell'anno scolastico 2021/2022, anche in considerazione del necessario periodo di allestimento ed eventuale adeguamento dello stesso.

2) REQUISITI FUNZIONALI

- Razionale distribuzione dei locali;
- Autonomia funzionale e/o accessi indipendenti;
- Adeguate condizioni di aerazione dei locali.

3) 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. I servizi igienici devono essere suddivisi per categoria di genere e opportunamente dimensionati per i soggetti diversamente abili;

I locali ad uso scolastico devono risultare liberi e franchi da ogni e qualsiasi servitù, vincolo e/o gravame pregiudizievole ed immediatamente disponibili e liberi da cose e persone alla data della consegna;

avere accessi autonomi ed indipendenti che garantiscano la sicurezza degli utenti della scuola;

risultare muniti di comprovata conformità alle vigenti normative edilizie, ed igienico-sanitarie ed in materia di prevenzione incendi e di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche.

I servizi igienici devono essere suddivisi per categoria di genere e opportunamente dimensionati per i soggetti diversamente abili;

in caso di edificio articolato su più piani, essere dotato di almeno un ascensore a norma e di un adeguato numero di scale di uso normale e di scale di sicurezza;

essere dotato di impianti generali completi e funzionali, conformi alle vigenti prescrizioni normative e dotati delle relative certificazioni, quadri elettrici, elettrico di sicurezza (illuminazione

di sicurezza, compresa quella indicante i passaggi, le uscite ed i percorsi delle vie di esodo; impianto di diffusione sonora; impianto di allarme), messa a terra, telefonico, riscaldamento, mezzi ed impianti fissi di protezione, di rilevazione e di estinzione degli incendi, segnaletica di sicurezza, ecc.;

l'edificio ed i locali dovranno risultare conformi a tutte le norme e prescrizioni tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica e connesse, e muniti di certificato di agibilità rilasciato dal Comune con riferimento alla Categoria di destinazione ad uso scolastico o assimilabile.

Potranno partecipare i proprietari/titolari di diritti reali di godimento di immobili i cui beni da proporre, pur rispondendo alle caratteristiche tecniche minime sopra indicate, siano comunque suscettibili, entro 3 mesi dalla domanda di partecipazione all'invito, tramite idonei interventi di riqualificazione e adeguamento edilizio a carico del proprietario, ad essere adibiti all'uso scolastico, e muniti della relativa certificazione tecnica all'uopo rilasciata dal Comune di Villa San Giovanni. In via prioritaria saranno comunque preferiti gli immobili già rispondenti ai requisiti richiesti e pronti all'uso.

Tanto premesso si invitano i potenziali offerenti a trasmettere alla Città Metropolitana, Settore 9 - Patrimonio un'istanza, nelle modalità previste dal DPR n. 445/2000, inerente il possesso dei requisiti a contrarre con la P.A. previsti dalla normativa vigente, corredata di relazione tecnica e fotografica descrittiva dell'immobile e degli interventi da apportare, secondo le modalità che seguono.

Le istanze che perverranno saranno esaminate da una Commissione all'uopo nominata. In caso di valutazione preliminare positiva, che potrà essere seguita da un sopralluogo non vincolante per l'Ente, gli offerenti saranno invitati a presentare un'offerta finalizzata alla quantificazione economica della proposta di locazione che sarà vagliata dall'ufficio in relazione all'immobile proposto.

4) CONDIZIONI LOCATIVE

- la durata della locazione è predeterminata in anni **tre**, eventualmente rinnovabili ai sensi di legge, tenuto conto che il presente avviso riveste carattere straordinario ed urgente ed è subordinato e soggetto all'incremento e/o al decremento dell'organico annuale della popolazione scolastica, determinato dalle iscrizioni all'Istituto Superiore "Nostro - Repaci";

- la Città Metropolitana si riserva di negoziare ulteriori condizioni locative ed il prezzo, delle quali redigerà un stima, e di verificarne la congruità per il tramite dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

La Città Metropolitana di Reggio Calabria contestualmente alla pubblicazione del presente Avviso Pubblico provvederà ai sensi e per gli effetti dell'art.1 comma 439 L.311/04 a richiedere a tutti i soggetti pubblici se detengano immobili di proprietà ubicati nel Comune di Villa San Giovanni, da concedere a titolo gratuito alla Città Metropolitana per essere adibiti all'uso scolastico, riservandosi in caso di riscontro positivo a revocare il presente Avviso;

- 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, salvo il rimborso;

- **oneri a carico del conduttore:** spese relative al servizio di pulizia, 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 relative ai locali o agli impianti all'uso richiesto non previste in fase precontrattuale ma stabilite dalle normative applicabili al momento della stipula del contratto.

5) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati dovranno fare pervenire la propria domanda di partecipazione alla procedura, corredata della documentazione richiesta, alla Città Metropolitana di Reggio Calabria, Ufficio del protocollo generale, indirizzata a "Settore 9 Patrimonio" in un plico generale sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui dovrà essere apposta la dicitura "**Reperimento di locali in Villa San Giovanni (RC) da destinare a sede decentrata dell'Istituto Superiore "Nostro-Repaci" - OFFERTA – NON APRIRE**", entro e non oltre **le ore 12,00 del 6 agosto 2021**, pena l'esclusione dalla procedura, contenente la seguente documentazione:

- ✓ **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE** alla su richiamata 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;
- ✓ **COPIA DEL PRESENTE AVVISO**, da scaricare dal sito istituzionale www.cittametropolitana.rc.it, firmata per accettazione in ogni pagina pena l'esclusione dalla procedura;
- ✓ **CERTIFICATO DI ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI COMMERCIO** in caso di società;
- ✓ **COPIA DEL TITOLO DI PROPRIETÀ O DI LEGITTIMAZIONE ALLA LOCAZIONE**;
- ✓ **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, mail e P.E.C;
 - eventuale indicazione del referente delegato alla trattativa, specificandone: cognome, nome, indirizzo, numero di telefono, mail e P.E.C;
 - localizzazione dell'immobile, con specificazione degli identificativi catastali;
 - situazione giuridica dell'immobile con riferimento ad eventuali gravami, pesi, diritti attivi e passivi;
- ✓ **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** attuale ed idonea a rendere una compiuta cognizione dell'edificio e dei locali proposti;
- ✓ **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; - 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;
- ✓ **DICHIARAZIONE**, rilasciata ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal legale rappresentante (solo nel caso in cui l'offerta sia presentata da una impresa) che attesti sotto la propria responsabilità:
 - che l'impresa non è 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;
- che l'impresa non si trova nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa in materia;
- 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 stipula dell'eventuale contratto è comunque subordinata all'esito positivo delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia. A tal fine il proprietario rilascerà apposita autocertificazione relativa all'assenza di interdittiva antimafia, completa degli estremi anagrafici dei familiari conviventi di maggiore età.

PRECISAZIONI

La Città Metropolitana di Reggio Calabria si riserva:

- 1) la facoltà di sottoporre a parere tecnico del Dirigente del 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 delle caratteristiche dell'edificio e dei locali, degli interventi da apportare, del tempo di consegna dell'immobile, dell'ubicazione, funzionalità, ed ulteriori elementi utili alla 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, anche durante le trattative, l'esecuzione di ulteriori lavori ritenuti utili o necessari.

Il presente Avviso ha finalità e valore di indagine esplorativa 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.**

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 inoltre che non saranno corrisposte provvigioni a nessun titolo ad eventuali intermediari.

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 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 richiesto, ovvero nel caso di irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo

sopravvenuto. 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 – Patrimonio – Responsabile del Procedimento: arch.tto Gabriella Bennati (e-mail gabriella.bennati@cittametropolitana.rc.it)

Reggio Calabria 07.07.2021

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