

Comune di Cinisi
Città metropolitana di Palermo
III Settore LL.PP.
Piazza V.E.Orlando n. 1

**OGGETTO: Avviso esplorativo per la ricerca di immobili per
utilizzo aule scolastiche – Locazione passiva – Istituto Comprensivo di
Cinisi**

Premesse

A seguito dell'emergenza sanitaria Covid - 19, nell'ambito dell'attività di ricognizione effettuata dal Comune di Cinisi con l' istituto comprensivo, è stata evidenziata da parte dell'Istituto Comprensivo la situazione di inadeguatezza all'interno dei propri edifici scolastici per collocare gli alunni delle classi della scuola media.

Per tale motivo, questo ente intende reperire tali spazi presso altre strutture limitrofe idonee sia a livello didattico sia a livello logistico e tecnico.

Visto l'avviso pubblico per l'assegnazione di risorse agli enti locali, titolari delle competenze relative all'edilizia scolastica ai sensi della legge 11 gennaio 1996, n.23, previa rilevazione dei fabbisogni, per affitti e acquisto, leasing o noleggio di strutture temporanee, emanato dal Ministero della Pubblica Istruzione, Dipartimento per il sistema educativo di istruzione e di formazione, Direzione generale per i fondi strutturali per l'istruzione, l'edilizia scolastica e la scuola digitale.

Tenuto conto che il Comune di Cinisi risulta nell'elenco definitivo dei beneficiari per l'assegnazione di risorse, l'amministrazione comunale ha redatto e pubblicato il presente avviso con lo scopo di valutare la reperibilità di immobili dove trasferire le classi di alunni dell'istituto di cui all'oggetto.

Gli immobili dovranno avere le seguenti caratteristiche

REQUISITI DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

In virtù delle linee guida sul distanziamento contenute nel piano scuola 2020/2021, lo spazio minimo necessario viene calcolato considerando 4 mq per lo "spazio cattedra" ed una superficie ad alunno non inferiore a quanto previsto dal DM 18/12/75 [vedi tab. 5].

Gli spazi minimi inderogabili sono, pertanto, i seguenti:

superficie minima non inferiore a mq 45 .

Gli immobili richiesti dovranno essere ubicati all'interno del centro abitato.

REQUISITI PRESTAZIONALI DELL'IMMOBILE

Si richiede:

- ❖ Idonei servizi igienici ad uso esclusivo;
- ❖ Certificato di agibilità;
- ❖ Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di:
 - a) Abbattimento delle barriere architettoniche;

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto i parametri sottoelencati, relativamente ai quali verrà attribuito il punteggio massimo previsto di 100/100 ripartito secondo i pesi indicati a fianco di ciascun parametro e secondo la griglia di valutazione rispettivamente definita:

1) Prossimità dell'immobile alla struttura scolastica: max punti 20/100

Criterio di attribuzione del punteggio:

Distanza (in linea d'aria) minore tra le proposte pervenute: punti 30

Alle proposte verrà attribuito un punteggio proporzionale rispetto alla distanza dell'immobile risultata minore.

2) Utilizzabilità effettiva dell'immobile allo scopo richiesto: max punti 50/100

Verrà valutato il generale stato di manutenzione dell'immobile proposto e l'effettiva utilizzabilità rispetto all'uso descritto nei "Requisiti dimensionali" di cui sopra; *a tale scopo l'Amministrazione potrà procedere tramite i propri tecnici ad un sopralluogo dell'immobile per verificare l'idoneità dell'immobile proposto;*

Il punteggio verrà attribuito in base alla seguente formula:

$X = \text{coefficiente} \times C$

Dove:

X= punteggio totale attribuito al concorrente ennesimo n

C= punti 30

Coefficiente= quale risultante dalla valutazione attribuita all'immobile proposto secondo la griglia sotto riportata:

| Griglia di valutazione dell'immobile offerto | |
|--|--------------------------|
| 0 | Assente |
| 0,2 | Gravemente insufficiente |
| 0,4 | Insufficiente |

| | |
|-----|-------------|
| 0,6 | Sufficiente |
| 0,8 | Buono |
| 1 | Ottimo |

3) **Convenienza economica: max punti 30/100;**

Criterio di attribuzione del punteggio: i punti verranno assegnati secondo la seguente formula

$$X = Pr_{min} / Pr_n \times C$$

Dove:

X= punteggio totale attribuito al concorrente ennesimo n

Pr_n= canone annuo offerto dal concorrente ennesimo n

C= punti 10

Pr_{min}= ammontare del canone annuo più basso tra quello offerto dai concorrenti.

L'assegnazione avverrà in favore del proponente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo, derivante dalla sommatoria dei punteggi attribuiti per ciascun parametro di valutazione.

Saranno considerate ammissibili anche proposte per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di manutenzione minima necessaria a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria.

La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nell'offerta.

DURATA

Il contratto avrà durata fino al mese di Giugno 2021 a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto o di apposito verbale di occupazione dell'immobile, con i quali è possibile assicurare il regolare e corretto svolgimento delle attività didattiche e di quelle correlate relative all'anno scolastico 2020/2021 (fino a Giugno 2021).

Il contratto termina alla scadenza senza bisogno di disdetta da parte dell'Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva eventualmente la facoltà di rinnovare il contratto ragione dell'evolversi dell'emergenza sanitaria Covid-19.

SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA:

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche o giuridiche) proprietari di immobili che rispondano alle caratteristiche sopra descritte.

La proposta, sottoscritta dal proprietario – persona fisica e/o giuridica – dovrà pervenire, entro e non oltre le ore **12:00 del 09/10/2020**, in busta chiusa al seguente indirizzo: Comune di Cinisi – Ufficio Protocollo – Piazza V.E.Orlando

Gli orari di apertura dell'ufficio Protocollo sono i seguenti: dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00, mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 18:00.

La busta chiusa dovrà essere firmata dal mittente sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "NON APRIRE LA BUSTA - PROPOSTA PER LOCAZIONE PASSIVA IMMOBILE PER UTILIZZO AULE SCOLASTICHE-"

Le proposte che perverranno in ritardo rispetto al predetto termine non verranno prese in considerazione.

A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti all'atto del ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune. Il recapito della busta in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Detta busta dovrà contenere numero DUE buste: BUSTA A e B:

Nella busta A si inseriranno:

- 1) **ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA** redatta in carta semplice in conformità allo schema predisposto.
- 2) **DICHIARAZIONE** con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'allegato sub b) o in conformità ad esso, attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n.50 del 2016 e s.m.i, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- 3) **RELAZIONE DESCRITTIVA** attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - a. Identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - b. Situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
 - c. Descrizione dell'ubicazione dell'immobile
 - d. Estremi del certificato di agibilità;
 - e. Rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - f. Descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile e degli impianti;
 - g. Elaborati grafici: planimetrie adeguate a fornire una descrizione esaustiva degli spazi offerti rispondenti a quelli richiesti dal presente avviso;
 - h. Ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

Nella busta B si inserirà:

RICHIESTA ECONOMICA, con l'indicazione del canone annuo di locazione comprese le spese per le utenze (acqua, luce, riscaldamento) e per la gestione

ordinaria dell'immobile, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello allegato sub c).

AVVERTENZE: La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individualizzazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine. E' fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

Il proponente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 3 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico. In ogni caso l'Amministrazione si riserva di valutare la congruità del canone annuo offerto.

Si applicano alla presente procedura le vigenti norme in materia di locazione.

Non si applica alla presente procedura il D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. trattandosi di locazione passiva. Il presente avviso viene emanato nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, nonché nel rispetto della giurisprudenza e delle disposizioni dell'ANAC.

Il trattamento di dati personali viene gestito ai sensi degli artt. 13-14 del regolamento UE n.2016/679 secondo l'informativa pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale nella sezione riservata.

F.to Il Responsabile del Settore
Geom. Evola Vincenzo