

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILI IN COMUNE DI CORREGGIO

Invito a presentare offerte, per la cessione in affitto, di immobili a uso scolastico proprietà di privati, da adibire ad edificio scolastico per almeno n. 16 aule - ai sensi della L. 23/96

PREMESSO CHE:

- sulla base degli scenari demografici al 2035 per classi di età scolare, di cui alla sezione 2 dell'*Annuario della scuola reggiana a.s. 2020/2021*, pag. 120, si può affermare che fino al 2025 la classe di età dai 14 ai 18 anni continuerà ad aumentare in tutto il territorio regionale, beneficiando dell'incremento delle nascite proseguito fino al 2009, mentre solo nel successivo decennio 2025-2035 si osserverà una progressiva inversione di tendenza e una conseguente progressiva diminuzione della classe di età 14-18 anni;
- è lecito prevedere che solo nel decennio 2025-2035 si assisterà ad una progressiva desaturazione degli spazi attualmente utilizzati dagli studenti delle scuole secondarie di secondo grado del territorio provinciale;

VISTO il provvedimento del Dirigente del Servizio Infrastrutture Patrimonio e Mobilità sostenibile n. xx del xxx;

SI RENDE NOTO

che la Provincia di Reggio Emilia, intende procedere all'acquisizione, in locazione, di locali da adibire ad aule scolastiche, siti nel Comune di Correggio, riguardanti:

- n. 16 aule didattiche di cui almeno 10 di metratura riconducibile ai 50 mq
- spazi accessori

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione sarà normato ai sensi degli artt. 28, 29, 32 e 42 della Legge 27 luglio 1978, n° 392, ed avrà durata di anni 6 (sei), con rinnovo automatico alla prima scadenza, salvo disdetta da esercitare ai sensi dell'art. 29 della medesima legge, e facoltà del conduttore di recedere dal contratto nei termini di legge. Preventivamente all'approvazione definitiva, si darà luogo agli accertamenti d'ufficio sulla sussistenza dei requisiti obbligatori.

Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico e funzionale che si dovessero rendere necessarie sia per l'adeguamento dell'immobile alle necessità dell'amministrazione, sia durante il periodo di locazione, mentre restano a carico della Provincia le opere di manutenzione ordinaria. Preventivamente alla stipula del contratto, il proponente dovrà obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste dalla Provincia per attestare la piena conformità dei fabbricati e delle unità immobiliari offerte ai requisiti richiesti.

Nel caso non venga fornita, all'atto della convocazione per la stipula, la documentazione richiesta o venga comunque accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, non verrà stipulato il contratto di locazione, e non si darà corso a qualsiasi eventuale

accordo pervenuto, e il soggetto proponente (proprietario dell'immobile o in sua disponibilità) sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute dalla Provincia.

La Provincia non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari e ha la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni previste dal contratto, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative degli immobili o ritardi nella disponibilità degli stessi, nonché per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico. La Provincia si riserva altresì la facoltà di non procedere alla locazione di tutte le unità immobiliari offerte dai singoli aggiudicatari e di locare solo una parte degli immobili. La Provincia si riserva altresì, qualunque diritto, ivi compreso il diritto a non stipulare il contratto con alcuno dei proponenti in presenza di proposte ritenute insoddisfacenti, a suo insindacabile giudizio, qualunque sia il grado di avanzamento delle trattative, e ad utilizzare le offerte stesse come sondaggio per procedere all'eventuale richiesta di nuove proposte immobiliari.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto di aver manifestato interesse in risposta al presente avviso

Il presente avviso consiste semplicemente in una indagine di mercato e non comporta per la Provincia alcun obbligo e alcuna responsabilità.

REQUISITI DEGLI IMMOBILI

I locali dovranno possedere caratteristiche adeguate per un utilizzo scolastico secondo il D.M. 18/12/1975:

- superficie netta: almeno 10 locali di circa mq 50,00
- altezza interna netta: m 3,00;
- numero dei bagni: n. 1 wc per classe suddivisi per sessi e almeno n. 1 per disabili delle dimensioni minime di 1,80 x 1,80 adeguatamente attrezzato.
- I locali devono essere adeguatamente areati e accessibili dal punto di vista del superamento barriere architettoniche.
- Per i locali posti ai piani terra devono essere presenti rampe o scivoli.
- Ingresso autonomo, impianto idrico-fognario, elettrico, di riscaldamento, illuminazione, antincendio, vie di fuga, uscite d'emergenza, cablaggio strutturato per fonia e dati con prese in ogni stanza, allacci alle reti cittadine,
- Autonomia funzionale, presenza di parcheggi e di adeguata accessibilità con trasporto pubblico.

Per i locali proposti in locazione devono essere posseduti i seguenti titoli/certificazioni:

- concessione edilizia, riportante la destinazione d'uso autorizzata;
- catasto;
- certificato di abitabilità/agibilità;
- certificato di collaudo statico attestante i carichi dei solai e delle strutture in C.A.; Certificato di prevenzione incendi
- attestazione di Indice di vulnerabilità sismica maggiore o uguale a 0,8 (indice di rischio sismico dell'edificio o in caso di lavori quello post opera) o intenzione di adeguamento a quel valore

Impianti elettrici:

- Dichiarazione di conformità e progetto (as built)
- Valutazione del rischio fulminazione/scariche atmosferiche
- Denuncia dell'impianto di messa a terra e di protezione da scariche atmosferiche

Impianto di rete dati:

- Cablaggio rete dati di tutti i locali certificato

Impianto termoidraulico:

- Dichiarazione di conformità e progetto (as built)
- Denuncia dell'impianto termico se potenza superiore a 35 Kw

Impianti speciali:

- Rilevazione incendi: progetto e dichiarazione di conformità

In tutti i casi, i locali dovranno essere disponibili per l'anno scolastico 2022/2023, a partire dalla seconda metà di agosto e comunque in tempo per permettere i traslochi degli arredi e delle funzioni scolastiche e quindi nella proposta dovranno essere specificati i tempi entro i quali l'immobile potrà essere messo a disposizione della Provincia di Reggio Emilia. Saranno prese in considerazione per la trattativa, le proposte che, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, rispondono ai requisiti richiesti oltre che alle caratteristiche indicate di seguito, da valutarsi progressivamente nell'ordine elencato:

- Tempi di consegna;
- Maggiore rispondenza dei locali per l'uso di aule scolastiche;
- Facilità di accesso;
- Disponibilità di parcheggi;

Non saranno prese in considerazione proposte formulate da intermediari o pervenute oltre il termine stabilito

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura persone fisiche, o ~~imprenditori individuali, e persone~~ giuridiche, senza costi di intermediazione a carico della Provincia di Reggio Emilia. I soggetti concorrenti devono obbligatoriamente possedere, a pena di esclusione, i sottoelencati requisiti, all'atto della scadenza dei termini per la presentazione della domanda, da attestare preventivamente, mediante dichiarazione sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma, in conformità alle disposizioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445, sottoscrivendo la domanda di adesione alla manifestazione di interesse:

- a) inesistenza a proprio carico, o se trattasi di persona giuridica a carico dei rappresentanti legali della società o della società medesima, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione di cui all'art. 80 del Decreto Legislativo n° 50 del 18.4.2016;
- b) l'insussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n° 159 (disposizioni antimafia);
- c) essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo e dell'insussistenza di contratti di lavoro o incarichi attribuiti dal soggetto concorrente ad ex dipendenti che hanno esercitato nei loro confronti poteri autoritativi e negoziali per conto dell'amministrazione concedente, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

SOPRALLUOGO

Con gli operatori economici che avranno manifestato interesse e avranno dichiarato di possedere i requisiti richiesti, sia riguardanti la propria situazione soggettiva, che relativamente alle caratteristiche dell'immobile posseduto o in disponibilità da destinare ad uso scolastico, verrà organizzato un sopralluogo presso l'immobile indicato, cui farà seguito un incontro con i tecnici indicati dalla Provincia.

PREZZO DELLA LOCAZIONE

A seguito dei predetti adempimenti verranno invitati a presentare l'offerta gli operatori economici che avranno messo a disposizione un immobile con le caratteristiche richieste dalla Provincia.

L'offerta conterrà inoltre anche il modello per la offerta economica la quale consisterà in un ribasso percentuale sul valore unitario per la zona della tariffa congruità attraverso le tabelle OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) costituito presso l'agenzia delle Entrate.

L'importo annuo stabilito è pari a euro 195.000,00 lordi ed onnicomprensivi

PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico per manifestazione di interesse dovranno formulare e far pervenire la propria proposta in conformità alle disposizioni previste nel presente documento.

La domanda dovrà essere consegnata direttamente ovvero per tramite di agenzie di recapito autorizzate, in un unico plico contenente la documentazione richiesta, all' Ufficio Protocollo della Provincia di Reggio Emilia– C.so Garibaldi, 59 42121 Reggio Emilia, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno xx marzo 2022, a pena di non accoglimento della richiesta stessa.

In ogni caso il termine ultimo, è quello sopra indicato, restando stabilito che i plichi che dovessero essere consegnati o pervenire tramite posta successivamente a tale termine, anche per cause di forza maggiore, non saranno ammessi alla selezione.

Il recapito del plico, nei termini e con i riferimenti sopra descritti, sarà a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Provincia ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Il plico, debitamente chiuso e sigillato, dovrà riportare sul frontespizio la seguente dicitura: **“PROPOSTA IMMOBILIARE PER L’AFFITTO DI LOCALI DA DESTINARE A ATTIVITA’ SCOLASTICHE TERROTORIO DI CORREGGIO - NON APRIRE”**, nonché indicazione della denominazione del mittente, del recapito e l'indirizzo PEC, e dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

Domanda di adesione alla Manifestazione di Interesse;

Modulo offerta economica, utilizzando il Modello allegato;

Planimetria generale riportante l'ubicazione dell'immobile proposto in locazione;

Planimetrie in scala adeguata dell'immobile proposto;

Rilievi fotografici interni ed esterni ed ogni altra documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

Fotocopia documento di identità del sottoscrittore.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del nuovo Regolamento U.E. n. 679 del 2016 sulla Privacy ed esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dalla presente procedura.

Il responsabile del procedimento è tel.; email:

Il Dirigente del Servizio
Infrastrutture Mobilità Sostenibile e Patrimonio
(ing. Valerio Bussei)