



CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

DIREZIONE PATRIMONIO

Via Maqueda n. 100 – Palermo – PEC: patrimonio@cert.cittametropolitana.pa.it

Ufficio Fitti Passivi ed Utenze

AVVISO INDAGINI DI MERCATO IMMOBILIARE PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DIDATTICA SCOLASTICA.

Questa Amministrazione ricerca in locazione nell'ambito del territorio della *Città Metropolitana di Palermo*, immobili da adibire a sede di istituti superiore di secondo grado di varie quadrature, e comunque adeguate alle dimensioni previste per le scuole superiori di II grado.

CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA

Per i locali da adibire a scuola l'immobile deve disporre di uno *standard* di servizi e di attrezzature affinché il processo educativo sia efficiente per la scelta dei locali oggetto dell'offerta, i criteri utilizzati sono quelli contenuti nel D. M. 18 dicembre 1975 e nella Legge del 2.10.1997 n°340 compatibilmente con la destinazione d'uso dell'immobile.

Gli immobili dovranno contenere spazi per attività didattiche (att. normali, speciali, ect.), laboratori per attività pratiche, biblioteca alunni, servizi igienici oltre che locali da adibire ad Uffici (segreteria, direzione ed eventuali altri locali aula didattico-informatica).

L'offerente, stabilita l'esatta ubicazione delle postazioni degli operatori, dovrà realizzare gli impianti elettrici ed elettronici (cablaggio rete telefonica e rete computer) tenendo conto dei seguenti parametri:

Per ambienti con una superficie variabile da 16,00 a 20,00 mq dovranno essere realizzati almeno due postazione lavoro ognuno delle quali dovrà essere munita di presa telefonica in rete, presa computer in rete e presa elettrica.

Per ambienti di dimensioni superiori si mq 20,00 si dovranno realizzare un numero di postazioni di lavoro, come sopra definite, proporzionale alla superficie, assumendo come parametro di riferimento il rapporto di una postazione ogni mq 10,00 e con arrotondamento per difetto delle maggiori superfici fino a mq 4,9 e per eccesso di quelle maggiori rispetto a tale misura.

Le dimensioni delle aule non devono essere inferiori a mq. 50.00 cad., i laboratori non inferiori a mq. 115.00 cad. , i locali da adibire ad ufficio non inferiori a mq. 20,00 cad..

I servizi igienici distinti per sesso e per persone diversamente abili.

Nel caso in cui l'immobile offerto non sia adeguato, ma abbia le caratteristiche per poterlo diventare, deve essere fornita da parte della proprietà, impegnativa per l'adeguamento a propria cura e spese secondo le specifiche esigenze scolastiche ed in funzione alla tipologia d'indirizzo.

Sono ammesse offerte costituite anche da più immobili separati e nelle vicinanze che abbiano un potenziale minimo di 10 classi, oltre vani accessori.

REQUISITI

Gli immobili offerti devono essere adeguati alle normative vigenti di seguito riportate o dovrà trasmettersi impegnativa da parte del/i proprietario/i con la quale si obbligano, a propria cura e spese, alla realizzazione di tutti gli interventi di adeguamento necessari.

Gli immobili dovranno:

- Essere dotati di tutte le certificazioni attestanti la conformità alla vigente normativa, in materia di edifici per uso scolastico di cui al DM. 18 dicembre 1975, e Legge n°340 del 2.10.1997 e s.m.i.;

- Rispondere alla normativa in materia di conformità impiantistica (DM 37/2008 e s.m.i.);
- Rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.);
- Essere dotati di certificato di prevenzione incendi in conformità alla normativa vigente,(D.M. 22/02/2006-D.P.R. 151/2011 e s.m.i.);
- Rispondere alle prescrizioni di cui al D.lgs. 81/2008 e s.m.i. "Requisiti dei luoghi di lavoro" in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- Essere dotati di attestato di prestazione energetica;
- Avere il certificato di agibilità;
- Essere corredati della valutazione di vulnerabilità sismica degli edifici D.L. N°8/2017, convertito in legge n°45 del 07/04/2017;
- Essere dotati di dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre e di amianto nelle strutture, compagnature, tramezzature, pannellature isolanti (DLgs 25/luglio 2006 n.257);
- Certificazione impianto di messa a terra.

Requisiti aggiuntivi che costituiscono ulteriori elementi di valutazione delle proposte pervenute:

- localizzazione urbana;
- indipendenza del fabbricato;
- sviluppo orizzontale degli uffici;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- vicinanza a parcheggi pubblici, sia per l'utenza che per i dipendenti;
- presenza di posti auto riservati e di posteggi privati;
- autonomia degli impianti tecnologici;

- particolari caratteristiche costruttive e distributive che garantiscano la fruibilità degli spazi;
- presenza di spazi accessori e di supporto (sale riunioni, aree break....) che migliorino lo svolgimento delle attività lavorative;
- particolari livelli di dotazione impiantistica e tecnologica (dotazione di controllo accessi, impianto di allarme antintrusione, impianti di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, , impianti di climatizzazione e trattamento dell'area invernale ed estiva, impianti e tecnologie che riducano i costi di gestione).

il possesso dei predetti requisiti deve essere dichiarato nell'offerta, unitamente all'indicazione del canone di locazione (**soglia canone secondo valore OMI dove è localizzato l'immobile quotazione secondo semestre 2021**)

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Nell'offerta devono essere indicate, secondo gli allegati:

ALLEGATO A

1. le generalità dell'offerente, il recapito -telefonico (fisso e mobile) e l'indirizzo e-mail;
2. l'ubicazione dell'immobile ed i relativi dati catastali;
3. La destinazione urbanistica dell'immobile/i proposto/i compatibile con l'uso previsto dal presente avviso:
4. l'indicazione del canone annuo richiesto, espresso in €/mq ed al netto dell'IVA riferito all'immobile inteso "chiavi in mano", quindi totalmente adeguato e conforme a tutte le prescrizioni della normative vigenti in materia di edifici scolastici (**soglia canone secondo valore OMI dove è localizzato l'immobile quotazione secondo semestre 2021**);
5. la validità dell'offerta per anni I (uno) dalla data di ricezione;

ALLEGATO B:

6. assenza di stato fallimentare, di concordato preventivo, di liquidazione coatta o amministrazione controllata ovvero l'assenza di pendenza di una di tali procedure né di altre che possano inficiare il perfezionarsi del contratto di locazione;
7. assenza di condanne penali e misure di prevenzioni e sicurezza per reati contro il Patrimonio la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
8. assenza di condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera C del Dlgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la P. A.;

ALLEGATO C

9. Ubicazione;
10. identificativi catastali;
11. la consistenza;
12. breve descrizione dell'immobile/i;
13. documentazione fotografica;
14. relazione tecnica descrittiva dell'immobile con specifiche riguardo ai requisiti richiesti nel presente avviso di indagine;
15. Nel caso di immobile totalmente o parzialmente non adeguato, impegnativa sottoscritta dal/i proprietario/i, con la quale si obbligano, a propria cura e spese, alla realizzazione di tutti gli interventi di adeguamento necessari.
16. Planimetria generale, piante prospetti e sezioni.

Le proposte devono essere sottoscritte e presentate dal proprietario-persone fisiche e/o giuridiche o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile offerto in locazione, nonchè congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'immobile.

Le proposte possono essere sottoscritte e presentate da un rappresentante del proprietario/dei proprietari, munito di procura speciale da allegare alla proposta-conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art.1392 codice civile.

Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli Enti pubblici non economici, le Agenzie fiscali - inclusa l'Agenzia del Demanio — e le Amministrazioni Locali.

L'offerta sottoscritta dal proprietario dei locali, corredata della documentazione sopra richiesta, dovrà pervenire - in plico, sigillato e controfirmato, sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura **"Ricerca immobili per Scuole nel territorio della Città Metropolitana di Palermo"**.

Le offerte dovranno essere indirizzate a CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO - DIREZIONE PATRIMONIO, VIA MAQUEDA , 100 PALERMO.

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del Mittente.

Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta o tramite corriere; in tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente, e farà fede, per la data di ricezione, la data apposta dall'Ufficio protocollo della Città Metropolitana di Palermo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di prendere in esame le offerte di immobili che presentano superfici superiori o inferiori a quelle ottimali, verificandone comunque il pieno rispetto dei requisiti e delle caratteristiche richieste, nonché la funzionalità di tutti gli spazi, anche procedendo ad apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Le proposte pervenute saranno valutate in termini di rispondenza alle esigenze didattiche degli Istituti Scolastici con riferimento alla ubicazione degli immobili oggetto di offerta, ed alle esigenze dell'Ente per sfratti esecutivi.

Il canone locativo offerto, ai sensi della Legge 135/2021, sottoposto alla valutazione di congruità ed economicità dai competenti Uffici della Città Metropolitana di Palermo, sarà ridotto del 15%.

Qualora l'immobile dovesse risultare rispondente alle richieste esplicitate nel presente Avviso, sarà avviata una trattativa con la proprietà - propedeutica alla sottoscrizione del contratto - in linea con le finalità contenimento della Spesa Pubblica perseguite dall'Amministrazione.

Il contratto avrà la durata variabile da uno a sei anni.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le eventuali spese sostenute dall'Amministrazione sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

L'Amministrazione, si riserva il diritto di non stipulare il contratto con alcuno degli offerenti e potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Ente si riserva di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti, ed a proprio insindacabile giudizio il diritto di richiedere documentazione aggiuntiva ritenuta utile ai fini dell'esame delle proposte.

Il presente avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio della Città Metropolitana di Palermo e dei Comuni interessati dalla ricerca al fine di garantire la massima diffusione.

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.lgs. 196/2003 esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso e non verranno nè comunicati nè diffusi.

Con l'invio dell'offerta i concorrente esprimono pertanto il loro assenso al predetto trattamento.

Il responsabile del procedimento è il Funzionario Amministrativo responsabile dell'Ufficio Fitti Passivi ed Utenze Dott. Gaspare Geraci, recapito telefonico 0916628212 email demanio@cittametropolitana.pa.it

Il tecnico Vincenzo Guzzo

Il responsabile dell'Ufficio
Dott. Gaspare Geraci

Il Dirigente Capo Area
Dott. Massimo BONOMO