



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE SCOLASTICA ANNO 2020/2021

L'articolo 32 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, attualmente in corso di conversione, ha destinato una quota parte dell'incremento del fondo di cui all'articolo 235 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, agli enti locali, titolari delle competenze relative all'edilizia scolastica ai sensi della legge 11 gennaio 1996, n. 23, "ai fini dell'acquisizione in affitto o con le altre modalità previste dalla legislazione vigente, inclusi l'acquisto, il leasing o il noleggio di strutture temporanee, di ulteriori spazi da destinare all'attività didattica nell'anno scolastico 2020/2021, nonché delle spese derivanti dalla conduzione di tali spazi e del loro adattamento alle esigenze didattiche".

Con decreto del Ministro dell'istruzione, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, in corso di perfezionamento, sono state destinate alle predette finalità 29 milioni per l'anno 2020 e 41 milioni per l'anno 2021, stabilendo che l'assegnazione delle medesime risorse avvenga a seguito di avviso pubblico, previa rilevazione degli effettivi fabbisogni.

Le risorse sono destinate al regolare svolgimento delle attività didattiche nell'anno scolastico 2020-2021 in condizioni di sicurezza, in considerazione dell'emergenza sanitaria da Covid-19 attualmente in corso. Il Comune di Lecce si è candidato sul successivo Avviso Pubblico del Ministero dell'Istruzione sopra richiamato.

Con il presente avviso, nelle more degli esiti istruttori sulla predetta candidatura, il Comune di Lecce, in attuazione della Delibera di Giunta n. 274 del 09/09/2020 e della Determinazione dirigenziale n. 1975 del 10/09/2020, intende avviare una ricerca di mercato nell'ambito del territorio comunale, di immobili da acquisire in locazione passiva destinati ad accogliere attività didattiche per l'anno scolastico 2020/2021 in considerazione dell'emergenza sanitaria da Covid-19 attualmente in corso.

ART. 1 - COLLOCAZIONE

L'immobile oggetto dell'offerta dovrà essere situato nel Comune di Lecce.

ART. 2 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE/IMMOBILI

L'immobile dovrà essere idoneo alla destinazione scolastica, rispondente alle esigenze complessive rilevate dall'Amministrazione comunale e quindi:

- complessive n 15/16 aule da adibire a 15/16 classi, oltre ad ambienti a servizio delle aule (servizi igienici, depositi, ecc.);
- capienza massima per aula di 25 persone;
- superficie compresa tra i 35 e i 50 mq per aula .

L'Amministrazione potrà valutare la possibilità di locare più immobili da destinare a sede scolastica, fino alla concorrenza della totali necessità sopra richiamate.

ART. 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;



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

- c) alla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- d) alle norme di prevenzione incendi con particolare riferimento:
 - 1) alle attività scolastiche con più di 100 persone in compresenza;
 - 2) alla resistenza al fuoco dei solai e delle pareti di separazione da altre unità immobiliari
- e) alla normativa antisismica;
- f) 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, potrà essere attestato al momento della presentazione della domanda mediante autocertificazione.

ART. 4 - CARATTERISTICHE FUNZIONALI

La superficie lorda complessiva dell'immobile, calcolata secondo le esigenze di cui all'Art. 2 del presente Avviso, non dovrà ricomprendere, ancorché oggetto dell'offerta, eventuali superfici scoperte o coperte (es. portici), esterne ai locali, anche se costituenti pertinenza catastale esclusiva dell'immobile.

L'immobile proposto in locazione, altresì, dovrà:

- possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti dotati di vetri antischegge e antisfondamento;
- essere dotato di due accessi indipendenti tali da permettere l'uso esclusivo dei collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- essere dotato di maniglioni antipánico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici tali da servire il numero massimo di alunni/personale presenti nell'immobile ;
- essere dotato di locali adibiti a deposito e/o ufficio;
- essere dotato di impianto rilevazione fumi, ove necessario;
- essere dotato di impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza e indicatori luminosi, adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza, ove necessario;
- essere tinteggiato;
- essere dotato di impianto di riscaldamento e impianto idrico ed igienico-sanitario;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica;
- risultare conforme, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti e dotato di autonoma identificazione catastale con categoria compatibile all'uso scolastico.
- risultare di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente Avviso pubblico;
- venire consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità salvo quanto previsto al successivo paragrafo;

ART. 5 - MOTIVI PREFERENZIALI

Nel caso di presentazione di più offerte, costituiranno motivi preferenziali per l'Amministrazione comunale ai fini della scelta dell'immobile/immobili:

- 1) l'immediata fruibilità dell'immobile (o il tempo indicato al momento della domanda per consegnare l'immobile all'Amministrazione, adeguato alle esigenze sopra evidenziate, alle vigenti normative e alle linee guide per il Covid-19, dal momento della comunicazione inviata dall'Amministrazione comunale);
- 2) la maggiore prossimità, calcolata in linea d'aria, dell'immobile/immobili alle Scuole Primarie per cui



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

- si chiede la disponibilità di immobili;
- 3) La disponibilità di un unico immobile ad accogliere le esigenze dell'Amministrazione in termini di aule/classi, capienza di persone e superficie disponibile;
 - 4) lo stato manutentivo dell'immobile per come accertato da tecnici comunali a seguito di sopralluogo (ottimo, buono, discreto, scarso);
 - 5) l'indipendenza dell'immobile e/o l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
 - 6) essere posto al piano terra o superiore del fabbricato, con sviluppo della superficie su un unico livello;
 - 7) vicinanza fermata mezzi pubblici.

ART. 6 - REQUISITI SOGGETTIVI

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari o aventi la piena disponibilità giuridica di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati.

Le proposte devono essere sottoscritte dal titolare o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto sull'immobile offerto in locazione o da un rappresentante del titolare e/o dei titolari munito di procura speciale conferita ai sensi dell'art. 1392 c.c.

Non saranno prese in considerazione proposte di locazione presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare. Non saranno prese in considerazione offerte presentate per persone da nominare.

E' necessario il possesso dei seguenti requisiti:

- a) (*nel caso di persona giuridica*) iscrizione nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A.;
- b) maggiore età;
- c) partecipazione per proprio conto e non per persona da nominare;
- d) partecipazione all'Avviso senza alcuna forma di collegamento con altri possibili partecipanti, siano essi singoli o società;
- e) insussistenza di sentenze di interdizione, inabilitazione o fallimento o di procedimenti in corso per la dichiarazione di tali stati o per altre procedure concorsuali;
- f) non aver commesso grave negligenza o atti in malafede in precedenti rapporti contrattuali di qualsiasi natura con l'Amministrazione e non essere in debito con la stessa;
- g) insussistenza, a proprio carico, di condanna con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale;
- h) insussistenza a proprio carico di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; o altra sanzione che comporti la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- i) insussistenza, a proprio carico, di condanne con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dalla direttiva CE 2004/18.

ART. 7 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire un plico chiuso con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, indirizzato a "Comune di Lecce - Ufficio Patrimonio" recante la dicitura "AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE SCOLASTICA". All'esterno del plico dovrà essere obbligatoriamente indicato il nominativo della persona fisica/giuridica mittente e la relativa PEC.

Ogni plico dovrà contenere, a pena di esclusione: Una PROPOSTA DI LOCAZIONE (Istanza di partecipazione) composta dai seguenti quattro elementi:

BUSTA 1 - DOCUMENTAZIONE TECNICA relativa all'immobile



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

a) in copia conforme o in autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000, indicata nel punto “CARATTERISTICHE TECNICHE”;

b) planimetria dell'immobile;

c) autodichiarazione contenete il numero dei giorni necessario per consegnare l'immobile all'Amministrazione, fruibile, funzionale e rispondente alle richieste del presente Avviso, a tutte le normative previste per l'utilizzo quale sede scolastica oltre che l'adeguamento alle linee guida per il Covid-19. Il numero dei giorni dichiarato dovrà essere rispettato dal locatore dal momento della ricezione (all'indirizzo PEC indicato) della comunicazione di selezione effettuata Responsabile del Procedimento. Per ogni giorno di ritardo, rispetto ai giorni comunicati, l'Amministrazione comunale procederà a decurtare dal canone di locazione annuo la somma di € 500,00 (euro cinquecento/00) al giorno.

BUSTA 2 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA contenente:

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, datata e sottoscritta dalla persona fisica o dal rappresentante/i legale/i della persona giuridica con attestato quanto segue:

- 1) indicazione dei propri dati anagrafici, codice 4 fiscale, numero di telefono, numero di fax, PEC o altro indirizzo di posta elettronica, regime patrimoniale se coniugato o, se persona giuridica, esatta e completa denominazione e ragione sociale, dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio, codice fiscale, partita I.V.A, numero di telefono, numero di fax, PEC o altro indirizzo di posta elettronica
- 2) possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'assenza di cause di esclusione;
- 3) dichiarazione relativa alla presa visione ed esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico, senza alcuna riserva;
- 4) impegno a consentire sopralluoghi nel corso dello svolgimento della presente procedura per la ricerca dell'immobile da locare;
- 5) copia di un documento di identità del dichiarante e (in caso di procura) copia della procura speciale;
- 6) copia del presente Avviso firmato per integrale accettazione.

BUSTA 3 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE proposto in locazione consistente in una relazione comprensiva di autocertificazione sottoscritta dall'offerente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della superficie e quanto prescritto al Punto “CARATTERISTICHE FUNZIONALI”, identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà o diverso titolo di disponibilità giuridica, situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi etc., l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (comunque all'epoca denominato), caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica.

Nell'ipotesi di immobile non ancora rispondente ai requisiti, alla relazione dovrà essere allegata planimetria di progetto quotata in scala 1:100, il tutto dimostrante che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso, con impegno a terminare i lavori entro il termine indicato all'art. 7 “Busta Documentazione Amministrativa”, lett. c), dalla data di ricezione della comunicazione del Responsabile del procedimento.

In ipotesi di spese condominiali produrre specifica dichiarazione contenente la ripartizione delle spese attestante le spese condominiali ordinarie; planimetria catastale illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali con indicato in rosso la collocazione dei punti di ingresso dell'immobile offerto; attestato di prestazione energetica, documentazione fotografica dell'immobile, visura catastale.



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

ART. 8 - TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA di LOCAZIONE

Il plico, con le informazioni di cui sopra, dovrà pervenire, pena l'esclusione, al Comune di Lecce – via Rubichi, 16, entro le ore 12,00 del giorno 18 Settembre 2020.

Il plico dovrà essere presentato con le seguenti modalità: consegna diretta o tramite posta, agenzie di recapito. Farà fede la data di arrivo risultante dal timbro apposto dall'ufficio sul plico.

Non saranno prese in considerazione: 1. l'arrivo del plico oltre il termine di scadenza stabilito dal presente avviso 2. l'inoltro del plico con modalità diverse rispetto a quelle indicate; 3. plico che presenti strappi o altri segni di manomissioni 4. plico mancante della indicazione all'esterno dell'intestazione del mittente, PEC, ed indirizzo dello stesso e della dicitura sopra indicata 5. la mancata sottoscrizione della proposta e della documentazione da presentare; 6. la mancata presentazione della procura speciale (in ipotesi di domanda presentata da procuratore speciale); 7. le offerte di immobili collocati al di fuori dell'ambito territoriale richiesto all'Art. 1 "COLLOCAZIONE"; 8. le offerte di immobili carenti delle caratteristiche tecniche e funzionali richieste, in assenza della dichiarazione di impegno di cui all'Art. 7; 9. le offerte di immobili aventi una superficie lorda complessiva non rientrante nel parametro richiesto o mancanti delle "CARATTERISTICHE FUNZIONALI e TECNICHE".

ART. 9 CANONE DI LOCAZIONE

Per la successiva determinazione del canone di locazione si farà riferimento ai valori minimi delle specifiche e vigenti Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, cui applicare una ulteriore riduzione in dipendenza dello stato manutentivo degli immobili e della entità dei lavori eventualmente a farsi per renderli idonei all'uso destinato, a mezzo di verbale di concordamento che interverrà in una fase successiva. In ogni caso il canone massimo annuo, IVA compresa, che l'Amministrazione potrà riconoscere sarà pari alla somma finanziata per lo scopo dal Ministero dell'Istruzione e pari ad € 176.000,00.

Il contratto di locazione sarà sottoscritto per la durata dell'anno scolastico 2020/2021 e fino ad un massimo di anni 1 (UNO).

L'importo di locazione sarà quindi pagato mensilmente e nel contratto verrà specificato, sentite le esigenze dei Dirigenti scolastici, la reale durata dello stesso fino al massimo di mesi 12 (dodici).

ART. 10 - CRITERI DI VALUTAZIONE

L'accettazione dell'Amministrazione potrà avvenire in favore del proponente che abbia presentato una proposta di locazione i cui singoli elementi dell'offerta siano valutati:

- più convenienti e rispondenti alle esigenze della scuola, al fine di stipulare un contratto di locazione, nel rispetto dei motivi preferenziali indicati nel presente Avviso;
- che abbia la congruità tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale

La proposta di locazione ritenuta migliore sarà pertanto quella che avrà tutti i requisiti previsti nel presente Avviso e/o gli elementi più prossimi a quelli richiesti.

Il Responsabile Unico del Procedimento, al termine della presentazione delle proposte e verificata l'ammissibilità delle stesse (Busta n. 1), procederà ad inoltrare tutta la documentazione tecnica (Busta n. 2 e 3) ad una Commissione appositamente nominata.

Per le proposte locative di interesse per l'Amministrazione, la Commissione anche avvalendosi di tecnici designati, nonché dei responsabili dei plessi scolastici interessati, effettuerà un sopralluogo degli immobili. Il sopralluogo dovrà essere effettuato in data da concordarsi tra le parti ed in ogni caso entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della comunicazione. La mancata disponibilità del proponente a consentire il sopralluogo sarà considerata causa di esclusione dalla procedura di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo,



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura.

Nel corso del sopralluogo verrà altresì verificata la rispondenza di quanto dichiarato nel corso della procedura relativamente alle caratteristiche tecniche e funzionali con lo stato di fatto al fine del rilascio della congruità tecnica. Qualora dal sopralluogo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'offerente verrà escluso dalla procedura di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara. Al termine della procedura, acquisiti i verbali della Commissione, il R.U.P. Procederà all'approvazione della graduatoria e alla successiva sottoscrizione del contratto.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata dei locali nelle more della stipula del contratto di locazione. Qualora il locatore non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della locazione entro il termine perentorio che verrà comunicato dall'Amministrazione, o non presenti la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione, verrà dichiarato decaduto dalla procedura. Della decadenza verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura ed eventuali spese sostenute per i lavori di adeguamento ai requisiti tecnici e funzionali.

ART. 11 - NORME FINALI

Il presente avviso costituisce semplice ricerca di mercato e non impegna né vincola in alcun modo il Comune di Lecce. I soggetti proponenti le locazioni non potranno esercitare nei confronti del Comune di Lecce alcuna pretesa, anche a titolo risarcitorio o di indennizzo.

Il presente Avviso non vincola il Comune alla conclusione del procedimento, e quindi alla locazione dell'immobile. Niente potrà quindi pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere alla Locazione anche in presenza di una sola valida proposta di locazione.

Per quanto non previsto nel presente Avviso, si rinvia al codice civile ed alle norme anche regolamentari in vigore sulla materia con particolare riferimento alle norme di settore.

Il presente avviso è consultabile sul sito internet del Comune di Lecce al seguente indirizzo: www.comune.lecce.it e all'Albo Pretorio on-line. Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al seguente indirizzo mail: raffaele.parlangeli@comune.lecce.it; protocollo@pec.comune.lecce.it.

Responsabile del procedimento è il dirigente dell'Ufficio Patrimonio, dott. Raffaele Parlangeli – Tel. 0832/682936.

ART. 12 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni si informa che il Comune si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite dai partecipanti alla presente procedura. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente procedura ed alla eventuale stipula e gestione del contratto di locazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. La firma in calce alla proposta di locazione varrà anche quale autorizzazione al trattamento dei dati personali limitatamente e ai fini della presente procedura.

Il presente Avviso quale atto presupposto alla valutazione di convenienza rispetto agli obiettivi da conseguire non necessita, nella fase ricognitoria, di copertura finanziaria. Eventuale impegno di spesa verrà assunto con apposito atto dirigenziale, una volta eventualmente individuato l'immobile da locare, il soggetto locatore, e determinato l'importo del contratto che si andrà a sottoscrivere.



Città di Lecce

Settore Programmazione Strategica, Europa e Cooperazione, Patrimonio

F.TO Il dirigente
(dott. Raffaele Parlange)