



Città di Reggio Calabria

Settore 11
Istruzione- Sport- Politiche
Giovanili - Partecipate
Macro Area Istruzione



Via S. Anna II Tronco, Palazzo CEDIR
IV Torre, I piano
Reggio Calabria
0965 3622587



Pec: protocollo@pec.reggiocal.it
E-mail: istruzione@comune.reggio-calabria.it



**AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
FINALIZZATO ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA
ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DEL
PLESSO SCOLASTICO PYTHAGORAS - ISTITUTO COMPRENSIVO
"NOSSIDE-PYTHAGORAS"**

Richiamate:

- ❖ l'Ordinanza Sindacale nr. 78 del 04/10/2023 con la quale è stata disposta la chiusura temporanea del plesso scolastico Pythagoras afferente all'Istituto Comprensivo "Nosside- Pythagoras", con sede in Via Ravagnese – Salita Aeroporto (RC);
- ❖ l'Ordinanza Sindacale n. 79 del 09/10/2023 con cui è stato disposto, ad integrazione dell'ordinanza sopra richiamata, il temporaneo trasferimento delle classi già ospitate presso il plesso scolastico Pythagoras nelle aule dell'"I. C. Alvaro-Giudice Scopelliti";

Ravvisata l'esigenza di reperire, in vista dell'anno scolastico 2024/2025, nuovi locali nell'ambito del territorio comunale della ex XIII circoscrizione ove collocare la sede del plesso scolastico Pythagoras

SI RENDE NOTO

che il Comune di Reggio Calabria è interessato all'individuazione di un immobile da acquisire in locazione passiva **per la durata di anni sei** con decorrenza 1 giugno 2024, da destinare a sede del plesso scolastico Pythagoras afferente all'Istituto Comprensivo "Nosside- Pythagoras", con sede in Via Ravagnese – Salita Aeroporto (RC).

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e pertanto le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Reggio Calabria, che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo.

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta. Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione dei soggetti interessati in modo non vincolante per l'Ente.

Articolo 1
(Finalità)

Il Comune di Reggio Calabria ricerca, in locazione passiva, un immobile da adibire a sede del plesso scolastico Pythagoras - Istituto Comprensivo "Nosside-Pythagoras.
Tutto ciò considerato e premesso, si invita chiunque abbia la disponibilità di idoneo immobile, utile ad

allocare la nuova sede del predetto plesso, a presentare una proposta immobiliare secondo le disposizioni di cui al presente Avviso.

Articolo 2

(Caratteristiche tecniche e requisiti principali dell'immobile)

Ubicazione: l'immobile dovrà essere ubicato nel territorio del Comune di Reggio Calabria, all'interno della ex Circoscrizione XIII.

Tipologia: l'immobile, dotato di autonomia funzionale, dovrà essere disponibile dal 01/06/2024 e dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

- a) destinazione d'uso: plesso scolastico;
- b) ubicazione nel territorio della ex XIII circoscrizione;
- c) facilità di raggiungimento dalle principali vie di comunicazione cittadine anche con mezzi di trasporto pubblico;
- d) disponibilità, nelle immediate vicinanze, di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- e) l'immobile, da destinare alle attività didattiche e ai servizi correlati, deve rispondere alle specifiche di seguito riportate:

1. n. 6 aule didattiche di mq. 49
2. n. 1 aula didattica di mq. 43
3. n. 4 aule didattiche di mq. 41
4. n. 2 aule didattiche di mq. 32
5. n. 1 aula didattica di mq. 27
6. n. 1 aula didattica di mq. 22
7. n. 1 aula didattica di mq. 15
8. n. 3 locali (mq. 20 circa)
9. n. 2 locali (mq 15 circa)
10. n. 5 laboratori di mq 50 circa ciascuno
11. n. 1 locale per la refezione scolastica (per 40 persone circa)
12. n. 1 locale per l'esercizio di attività fisica
13. n. 1 aula Magna con capienza fino a 200 persone
14. n. 1 aula per l'ufficio di presidenza
15. servizi igienico- sanitari riservati agli alunni maschi e femmine (n. 295 alunni ed al personale docente e ATA)
16. presenza di impiantistica adeguata di climatizzazione estate/inverno;
17. rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
18. in caso di edificio multipiano, presenza di adeguato numero di locali ascensore, di cui almeno uno idoneo al trasporto disabili.

Certificazioni:

- a) certificazione attestante l'agibilità dell'edificio;
- b) conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi, edilizie ed urbanistiche, relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia igienico-sanitaria;
- c) conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- d) attestato di certificazione energetica;

Nel caso di immobile privo dei requisiti sopra descritti, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria.

Articolo 3

(Durata contrattuale)

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del

contratto, rinnovabile, alla scadenza, solo su richiesta espressa dell'Ente.

Il Comune di Reggio Calabria si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- ripristinata disponibilità del plesso scolastico Pythagoras;
- reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;
- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso;
- in tutti gli altri casi previsti dalla legge.

In tali casi, sarà cura del Comune stesso darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile.

Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

Articolo 4 (Requisiti di partecipazione)

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

- capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- abbiano la disponibilità dell'immobile a titolo di piena proprietà e ne abbiano, altresì, il possesso. L'immobile proposto al Comune di Reggio Calabria dovrà, alla data di scadenza del presente avviso, essere non locato, libero da persone e/o cose, non soggetto e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da oneri a qualsiasi titolo;
- non siano incorsi nelle cause di esclusione automatica e non automatica di cui agli articoli 94 e 95 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i..

Articolo 5 (Documentazione)

La proposta deve provenire dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'immobile.

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

La proposta del soggetto interessato dovrà contenere quanto di seguito elencato:

- a) Manifestazione d'interesse, redatta utilizzando i modelli allegati al presente invito:
 - Modello 1: Domanda di partecipazione con la quale si manifesta l'interesse a partecipare al presente Avviso e si dichiara ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000 la veridicità di quanto sottoscritto, consapevoli che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia;
 - Modello 2: Proposta di locazione corredata da dichiarazione di piena proprietà e immediata disponibilità dell'immobile e di assenza di cause ostative al suo utilizzo.
- b) Relazione descrittiva, a firma di un tecnico abilitato, sotto ogni profilo ritenuto utile, con particolare riguardo ai criteri di valutazione di cui al presente avviso. Il proponente deve effettuare una descrizione analitica degli spazi dell'immobile e predisporre una scheda tecnica che indichi la consistenza dell'immobile, la sua superficie coperta, la superficie utile di calpestio, l'altezza, la volumetria, lo stato manutentivo del fabbricato, la superficie dell'esterno. Il tutto corredato da ampia documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile proposto.
- c) Documentazione Amministrativa
Dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

Titolo di proprietà

- copia del titolo di proprietà dell'immobile (es. contratto di compravendita, successione)

ereditaria, donazione);

Visure e planimetrie catastali

Visura catastale e correlate planimetrie catastali dell'immobile.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

Titoli edilizi

Copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato.

Certificato di prevenzione incendi

Copia del certificato di prevenzione incendi relativo all'Immobile.

Altra documentazione

Il Soggetto interessato, ai fini della conclusione del contratto, dovrà altresì fornire:

- copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- certificazione attestante l'agibilità dell'edificio;
- certificazioni attestanti la conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- attestato di certificazione energetica
- dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili;
- dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Ad ogni modo, il soggetto proponente potrà indicare ulteriori dati e notizie relative all'immobile, al fine di far meglio apprezzare la propria proposta contrattuale.

Articolo 6 (Termini e modalità di consegna della proposta)

La manifestazione d'interesse, contenente la documentazione richiesta dal presente Avviso, dovrà pervenire al Comune di Reggio Calabria entro e non oltre le ore 12:00 del 30° giorno dalla data di pubblicazione del presente Avviso sul sito istituzionale dell'Ente, a cura e spese del proponente, a mezzo:

- PEC inviata all'indirizzo: protocollo@pec.reggiocal.it, avente come oggetto la seguente dicitura "AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE DEL PLESSO SCOLASTICO PYTHAGORAS - ISTITUTO COMPRENSIVO "NOSSIDE-PYTHAGORAS" e recante in allegato tutta la documentazione richiesta, firmata digitalmente.

La presentazione della manifestazione d'interesse in modo difforme da quanto previsto nel presente avviso e/o la mancanza dei documenti richiesti comporta l'automatica esclusione dalla procedura.

Articolo 7 (Commissione tecnica comunale)

Si precisa che le proposte presentate, nei modi e nei termini di cui al presente Avviso, saranno oggetto di valutazione da parte di apposita Commissione, successivamente al termine di scadenza per la presentazione delle proposte.

LA COMMISSIONE DI VALUTAZIONE:

1. Procederà alla valutazione delle proposte pervenute, nei modi e nei termini di cui al presente avviso, sulla base dei criteri indicati nell'Avviso stesso, selezionando la proposta più conveniente e meglio rispondente alle esigenze logistiche del Comune;
2. Provvederà, previamente, a riscontrare il corretto inoltro delle proposte ricevute e a dare atto della documentazione trasmessa;
3. Procederà, in una o più sedute riservate, all'esame delle proposte regolarmente pervenute;
4. Potrà richiedere al proponente l'effettuazione di uno o più sopralluoghi presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile, al fine della valutazione dell'offerta ricevuta;
5. La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri di seguito esposti, selezionerà la proposta ritenuta più conveniente e meglio rispondente alle esigenze logistiche del Comune di Reggio Calabria, ferma restando la facoltà di non procedere ad alcuna selezione in caso di offerte ritenute non conformi o non soddisfacenti rispetto alle esigenze dell'Ente;
6. Ogni qualvolta la Commissione si riunirà sarà tenuta a redigere il relativo verbale.

Articolo 8
(Criteri di valutazione delle proposte)

Le proposte, regolarmente pervenute, saranno comparativamente valutate da parte della suddetta Commissione, tenendo conto dei criteri generali di seguito riportati:

1. Facilità di raggiungere l'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine;
2. Dotazione di spazi esterni all'edificio principale che consentano di ospitare i veicoli del personale e dell'utenza;
3. Convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile.

A fini della comparazione delle proposte da parte della Commissione a ciascuno dei criteri sottoelencati è attribuito un punteggio come di seguito riportato:

Criteri generali		Punti max
1	<i>Facilità di raggiungere l'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine</i>	15
2	<i>Dotazione di spazi esterni all'edificio principale che consentano di ospitare i veicoli del personale e dell'utenza</i>	15
3	<i>Convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile e della spesa necessaria per l'eventuale ristrutturazione e/o adeguamento dell'immobile</i>	15
TOTALE PUNTI PROPOSTA		45

Articolo 9
(Pubblicità, informazioni e chiarimenti)

Il presente Avviso è pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet del Comune www.reggiocal.it, nella sezione bandi di gara e all'Albo Pretorio dell'Ente.

Il medesimo Avviso è inoltre a disposizione degli interessati presso il Comune di Reggio Calabria – Settore 11, Istruzione - Sport - Politiche giovanili - Partecipate, via Michele Barillaro - Palazzo CEDIR, Torre IV, Piano I, 89128 Reggio Calabria.

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente Avviso, potranno essere rivolte esclusivamente per iscritto, a mezzo PEC all'indirizzo protocollo@pec.reggiocal.it **entro e non oltre le ore 12:00 del ventesimo giorno dalla data di pubblicazione del presente avviso.**

Tale termine è da considerarsi preteritorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte al Comune di Reggio Calabria oltre la scadenza sopra detta.

Il Responsabile del Procedimento è la sottoscritta avv. Gerolama Daniela Roschetti, Dirigente del Settore Istruzione - Sport - Politiche giovanili - Partecipate.

Articolo 10

(Trattamento dei dati)

I dati personali raccolti saranno trattati con l'ausilio di supporti cartacei, informatici, telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente Avviso e per l'eventuale stipula del contratto, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e del Regolamento UE n. 2016/679. E' onere dei proponenti fornire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrattare con le Pubbliche Amministrazioni. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Reggio Calabria ed il responsabile del relativo trattamento è il Responsabile del procedimento.

I dati personali raccolti potranno essere comunicati e/o comunque resi noti alle strutture del Comune di Reggio Calabria con funzioni di verifica e controllo dell'attività contrattuale del Comune. In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli articoli 7-10 del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i..

Articolo 11

(Disposizioni finali)

- ❖ Il presente Avviso pubblico esplorativo non vincola il Comune di Reggio Calabria alla conclusione del procedimento e, quindi, alla locazione dell'immobile, né da parte del Comune, né da parte di soggetti terzi.
- ❖ L'Ente potrà insindacabilmente valutare di non procedere all'acquisizione dell'immobile in locazione qualora nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta conveniente o idonea e ciò senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese.
- ❖ Il presente avviso comunque non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né promessa di locazione e non impegna, pertanto, il Comune alla conclusione del procedimento stesso.
- ❖ Il Comune di Reggio Calabria si riserva di dare seguito alla procedura in parola, consistente nella locazione di immobile da destinare a sede scolastica del plesso Pythagoras afferente all'Istituto Comprensivo "Nosside- Pythagoras", con sede in Via Ravagnese – Salita Aeroporto (RC) anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola proposta immobiliare, purché la stessa sia ritenuta idonea dalla Commissione di Valutazione comunale, nel rispetto dei requisiti e delle modalità stabiliti nel presente avviso.
- ❖ L'Ente **non riconoscerà** alcun compenso a titolo di mediazione, premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle proposte immobiliari o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Il Comune di Reggio Calabria si riserva di sospendere, revocare o annullare il presente avviso, senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento o rimborso spese.

Il presente invito è regolato dalla legge italiana.

Ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Reggio Calabria.

ALLEGATI

Modello 1 - Domanda di partecipazione

Modello 2- Proposta di locazione

Reggio Calabria, lì _____

LA DIRIGENTE
Avv. Gerolama Daniela Roschetti
firmato digitalmente