

AVVISO PUBBLICO PER IL REPERIMENTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE PROVVISORIA DI SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO

A. CONDIZIONI GENERALI

1. Il presente avviso ha come finalità quella di reperire un immobile, ubicato nel Comune di Pomezia, da destinare - previa stipula di contratto di acquisto da parte del Comune, oppure subordinatamente di locazione, - a sede provvisoria di scuola secondaria di primo grado, comprendente almeno n. 42 aule e n. 2 locali per uffici.
2. L'immobile deve essere ubicato preferibilmente entro un raggio massimo di 1.500 metri dalla attuale sede della scuola secondaria di primo grado "P.V. Marone", che sarà interessata a breve da lavori di adeguamento sismico nell'ambito del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza).
3. L'immobile deve essere già edificato, e comunque da allestire come scuola a cura e spese della proprietà dante causa, conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti dall'Amministrazione con il presente Avviso.
4. Si prenderanno in considerazione proposte relative a immobili di cui dovrà essere realizzato l'allestimento a scuola a cura e spese della proprietà cedente, e la conseguente consegna all'Amministrazione Comunale entro e non oltre il **31 agosto 2024**, allo scopo di consentire il trasloco degli arredi e delle attrezzature scolastiche dalla sede attuale durante la sospensione delle attività didattiche di fine anno, e quindi la ripresa delle attività stesse nella nuova sede **inderogabilmente il 1° settembre 2024**.
5. Le proposte di immobili saranno considerate ammissibili a condizione che il proponente effettui direttamente a propria cura e spese gli adeguamenti necessari a rendere l'immobile conforme a quanto richiesto nel presente Avviso, nonché alle norme e prescrizioni tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica, in quanto compatibili con la destinazione provvisoria dell'attività didattica.
6. Il Comune, all'esito della espletanda procedura, si riserva la facoltà di non concludere alcun contratto, senza alcun obbligo di motivazione, e senza che sorga alcun diritto in capo ai proponenti dell'immobile, neppure a titolo di rimborso spese e/o oneri di qualsiasi natura.
7. Trattandosi di acquisto di immobili ad uso di una Pubblica Amministrazione e pertanto di contratto pubblico, sarà svolta una procedura comparativa di scelta del contraente idonea a selezionare le migliori opportunità sul mercato, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, tenendo conto del regime particolare di cui all'art. 56, comma 1, lettera e), del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 .

B. CARATTERISTICHE TECNICHE E DIMENSIONALI

1. L'immobile da acquisire e destinare a edificio scolastico dovrà essere rispondente o adeguabile, a cura e a spese del proponente, alle vigenti normative in materia di edilizia scolastica in quanto compatibili con la destinazione provvisoria dell'attività didattica di scuola secondaria di primo grado.

2. In particolare, i parametri dimensionali e prestazionali di riferimento che l'immobile dovrà possedere nel rispetto delle prescrizioni del d.m. 18/12/1975, tenendo conto del fabbisogno di n. 42 aule e n. 2 locali per uffici, dovranno essere i seguenti:

- essere progettato in origine per un sovraccarico accidentale sui solai non inferiore ai 3,50 kN/m² (350 kg/m²);
- accessibilità ai soggetti diversamente abili in ogni parte dell'edificio;
- altezza minima interna netta dei locali di 3,00 m, esclusi i locali servizi, che dovranno avere altezza interna non inferiore ai 2,40 m;
- disponibilità di parcheggi pertinenziali per autoveicoli, oltre a spazi di circolazione e di manovra;
- possibilità opzionale di locali aggiuntivi per mensa e attività fisica, anche esterni all'edificio.

3. L'immobile dovrà altresì:

- risultare di piena proprietà del proponente al momento della pubblicazione del presente Avviso;
- possedere illuminazione e aerazione naturale adeguate con finestre di dimensioni tali da garantire il rispetto dei rapporti aero-illuminanti e delle norme igienico-sanitarie vigenti;
- essere dotato di involucro esterno le cui superfici opache e trasparenti (pareti, coperture, infissi, lucernari, etc.) rispettino le norme in materia di efficienza energetica;
- essere dotato di serramenti conformi alla normativa UNI di riferimento vigente;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza richiesta;
- 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;
- essere dotato di maniglioni antipánico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili, e di tutti gli altri presidi di sicurezza antincendio.

4. Tutti gli impianti dovranno essere a norma, corredati delle certificazioni e della documentazione prevista dalle disposizioni normative vigenti in materia; essi dovranno altresì presentare caratteristiche tecniche atte a minimizzare i costi di gestione e manutenzione e a rispettare la sostenibilità ambientale complessiva.

5. L'immobile dovrà essere conforme alle vigenti norme di Prevenzione Incendi per l'attività scolastica richiesta e per quelle ad essa connesse.

6. L'immobile dovrà essere munito della dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tamponature, tramezzature, pannellature isolanti, etc.

7. L'impianto di illuminazione dovrà prevedere l'utilizzo di corpi illuminanti LED rispondenti alla EN 62471, con rischio fotobiologico esente;

8. Tutte le rubinetterie dovranno essere dotate di certificazione Ecolabel UE (decisione 2013/250/UE della Commissione UE), al fine di garantire il contenimento dei consumi d'acqua e il risparmio energetico correlato, nonché l'assenza di sostanze il cui rilascio all'interno dell'acqua potabile erogata risulti dannoso per la salute umana.

C. ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Costituiscono elementi di valutazione preferenziali per la selezione dell'immobile:

- la qualità delle strutture, con riferimento alla garanzia della sicurezza statica e sismica, nonché alla funzionalità degli spazi e alla qualità dei materiali;
- la versatilità degli spazi messi a disposizione in relazione alle esigenze dell'attività didattica;
- esistenza di un'area pertinenziale esterna destinata a parcheggi.

D. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA

Sono ammessi a presentare la proposta:

- le persone fisiche o giuridiche;
- le imprese individuali o in forma societaria iscritte alla C.C.I.A.A.;
- le A.T.I. (imprese temporaneamente raggruppate);
- gli enti pubblici;
- gli agenti di mediazione iscritti allo specifico ruolo presso la C.C.I.A.A, con la precisazione che il Comune non corrisponde provvigioni.

E. INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE PROPOSTA IMMOBILIARE

1. Il Comune valuterà le offerte in funzione degli elementi contenuti nel presente avviso, selezionando gli offerenti le cui proposte saranno ritenute ammissibili, e procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, purché ritenuta adeguata alle proprie esigenze.

2. Ai fini dell'esame delle offerte potrà essere nominata un'apposita commissione di valutazione che stabilirà l'idoneità degli immobili in relazione ai requisiti previsti dal presente avviso. Individuato/i l'immobile/gli immobili rispondente/i alle richieste, verrà avviata una trattativa con i proponenti finalizzata all'indicazione delle condizioni economiche e quindi all'individuazione della migliore proposta. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare su tali immobili uno o più sopralluoghi. Nel corso della trattativa si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di compravendita, contenente tutte le clausole pattuite durante la trattativa.

3. La presente indagine ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo il Comune. Nessun diritto sorge in capo al proponente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione. Il Comune non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

4. I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del GDPR – Reg. UE 2016/679, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca immobiliare, con l'invio dell'istanza i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

F. TERMINI, MODALITÀ, REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

1. L'istanza di partecipazione deve essere redatta e firmata digitalmente secondo il modello predisposto dal Comune (allegato 1), parte integrante e sostanziale della presente indagine, unitamente agli allegati anch'essi firmati digitalmente e inviata all'indirizzo PEC del Comune protocollo@pec.comune.pomezia.rm.it, indicando nell'oggetto "ISTANZA INDAGINE DI MERCATO REPERIMENTO IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE PROVVISORIA DI SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO NEL COMUNE DI POMEZIA". Solo in casi

residuali, ove il proponente non possieda la firma digitale e l'indirizzo di PEC, la consegna dell'istanza di partecipazione potrà essere redatta in forma cartacea e firma olografa dal proprietario e consegnata mediante plico, riportante l'oggetto "ISTANZA INDAGINE DI MERCATO REPERIMENTO IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE PROVVISORIA DI SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO NEL COMUNE DI POMEZIA" e il nome del proponente presso l'ufficio protocollo del Comune di Pomezia negli orari di apertura del servizio (dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00). Le istanze possono essere presentate **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 24 aprile 2024**. Non saranno prese in considerazione istanze pervenute in modo non conforme a quanto indicato nel presente Avviso e/o oltre il termine indicato.

2. Qualora si verifichi un mancato funzionamento o un malfunzionamento del Sistema tale da impedire la corretta presentazione delle offerte, il Comune adotterà i necessari provvedimenti al fine di assicurare la regolarità della procedura.

3. La pubblicità del presente Avviso avviene attraverso la sua tempestiva pubblicazione sul sito internet del Comune (www.comune.pomezia.rm.it). Fino alla scadenza è consentito agli operatori che hanno già inviato la proposta di annullarla ed eventualmente sostituirla.

4. L'Istanza di partecipazione, redatta secondo lo schema allegato al presente avviso, deve contenere, tra le altre:

- le complete generalità della persona fisica o del legale rappresentante se impresa o società;
- l'esatta denominazione dell'impresa o società concorrente;
- L'indirizzo completo, il recapito telefonico, gli indirizzi email e/o di posta elettronica certificata, il Codice Fiscale e la Partita iva;

5. Nell'istanza deve essere dichiarata la disponibilità a vendere al Comune l'immobile richiesto alle condizioni riportate nel presente Avviso, indicando espressamente l'impegno ad adeguare a propria cura e spese l'immobile per gli usi compatibili con la destinazione d'uso richiesta.

6. Nell'istanza, inoltre, devono essere rese anche le seguenti dichiarazioni:

Per le persone fisiche:

1. di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
2. di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
3. di non essere stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui al d.lgs. 159/2011;

Per le persone giuridiche:

1. che la impresa/società è iscritta nel registro delle imprese della C.C.I.A.A., ovvero presso i registri professionali dello stato di provenienza, fornendo i seguenti dati:
 - a) la sede, il numero e la data di iscrizione;
 - b) la forma giuridica;
 - c) l'attività dell'impresa;
2. Indicazione delle persone autorizzate a rappresentare l'impresa (tutti i soci se si tratta di società in nome collettivo o in accomandita semplice; gli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di ogni altro tipo di Società), nel caso di cooperative o consorzio di cooperative, di essere regolarmente iscritta nel Registro Prefettizio o nello Schedario generale della cooperazione (indicare i dati di iscrizione)

3. di non trovarsi in stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;

4. che:

a) nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, per reati gravi in danno allo Stato o alla Comunità che incidono sulla moralità professionale;

b) non sia stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui al d.lgs. 159/2011;

c) nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 57, paragrafo 1, direttiva 2014/24/UE (ora trasfusi nel D.lgs n. 36/2023);

d) nel triennio antecedente la data di pubblicazione della presente Indagine non sono avvenute nell'impresa/società cessazioni dalla carica di soggetti incorsi in procedimenti penali definiti.

Le notizie di cui ai punti 3 e 4, lett. A), B) e C) devono essere dichiarate solo dal titolare o dal direttore tecnico se trattasi di ditta individuale; nel caso di società commerciale, cooperative, consorzi, dette notizie devono essere dichiarate da tutti i soci o dal direttore tecnico se trattasi di società in nome collettivo; da tutti i soci accomandatari o dal direttore tecnico, se trattasi di società in accomandita semplice; dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o dal direttore tecnico, per gli altri tipi di società o consorzio.

5. di essere in possesso della capacità di contrattare con la P.A.;

6. di non avere procedimenti giudiziari in corso (si precisa che detta dichiarazione deve essere resa per conto del Legale Rappresentante e dei membri degli Organi direttivi della società);

7. che nei confronti dei soggetti muniti del potere di rappresentanza (che devono essere elencati), anche cessati nell'anno antecedente la pubblicazione del presente Avviso, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale o per delitti finanziari;

8. di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel presente Avviso;

9. di acconsentire espressamente e validamente al trattamento dei dati forniti ai soli fini della partecipazione alla procedura, ai sensi della vigente normativa in materia.

7. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

All'Istanza di partecipazione devono essere allegati:

a) una Relazione tecnica, accompagnata da elaborati grafici, in cui siano indicate le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione degli spazi, la dotazione impiantistica, le finiture, la descrizione dell'ubicazione dell'immobile, l'indicazione della rete viaria circostante, anche con l'ausilio di una planimetria fotografica, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza, nonché la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui alla presente indagine e in particolare a quanto indicato ai precedenti paragrafi "B. CARATTERISTICHE TECNICHE" e "C. ELEMENTI DI VALUTAZIONE";

b) le seguenti certificazioni:

- destinazione d'uso
- agibilità/abitabilità;
- prevenzione incendi se posseduta;

- collaudo statico;

c) una dichiarazione relativa all'impegno di fornire al termine dei lavori le certificazioni di conformità degli impianti tecnici alla regola dell'arte, giusta DM 37/2008;

d) ogni altra documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente per una migliore comprensione della proposta.

G. NORME FINALI

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo il Comune, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione.

E' garantita la facoltà per il proponente di annullare o sostituire la proposta, entro il termine di scadenza precedentemente indicato, tramite comunicazione a mezzo PEC. In assenza di comunicazione in tal senso l'offerta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente procedura.

Il Comune non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Nel caso in cui nessuna proposta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, il Comune, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori proposte.

Individuato l'immobile/gli immobili rispondente/i alle richieste, alla conclusione della presente indagine, verrà avviata una trattativa con il proponente finalizzata all'indicazione delle condizioni definitive di contratto, e all'individuazione della migliore proposta.

Nel corso della trattativa si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di acquisto contenente tutte le clausole pattuite.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile/degli immobili a quanto attestato nella proposta ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare all'Amministrazione tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla presente indagine di mercato è l'Ing. Renato Curci, dirigente del Settore LL.PP. del Comune di Pomezia – Tel. 06.91146251 – email:

r.curci@comune.pomezia.rm.it

**Il dirigente del Settore LL.PP.
Ing. Renato Curci**