

## **INDAGINE MERCATO PER REPERIMENTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SCUOLA DELL'INFANZIA NEL COMUNE DI PONTEDERA**

### **A. CONDIZIONI GENERALI**

- I. Il presente avviso ha come finalità quella di reperire un immobile, ubicato nel Comune di Pondera, da destinare – previa stipula di contratto di locazione - a scuola dell'Infanzia per almeno n. 3 sezioni per un numero complessivo minimo di bambini pari a 90. L'immobile dovrà essere ubicato preferibilmente in zona urbanistica F o comunque in altra zona ove sia consentito dai vigenti strumenti urbanistici, in un'area possibilmente ricca di verde, lontana da strade di grande traffico, da industrie rumorose e dalle quali provengono esalazioni moleste e nocive, da cimiteri e da tutte quelle attrezzature urbane che possono comunque arrecare danno o disagio alla presenza di bambini.
- II. L'immobile deve essere già edificato al momento della pubblicazione del presente avviso. Non si prenderanno pertanto in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso né edifici che necessitino di interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che non possano essere conclusi entro il 31/08/2020, data entro la quale l'immobile dovrà essere quindi libero da persone e cose.
- III. Le proposte di immobili da ristrutturare saranno considerate ammissibili a condizione che il proponente effettui direttamente a proprie spese gli adeguamenti necessari a rendere l'immobile conforme a tutte le norme e prescrizioni tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica.
- IV. Il Comune, all'esito della espletanda procedura, si riserva la facoltà di non concludere un contratto, senza alcun obbligo di motivazione, senza che alcun diritto sorga in capo ai proponenti dell'immobile, neppure a titolo di rimborso.
- V. Trattandosi di locazione di immobili ad uso di Amministrazione Pubblica e, pertanto, di contratto pubblico, sarà svolta una procedura comparativa di scelta del contraente idonea a selezionare le migliori opportunità sul mercato, secondo le regole dell'evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità.

### **B. CARATTERISTICHE TECNICHE:**

- I. L'immobile da reperire deve avere le seguenti caratteristiche:
- superficie lorda non inferiore a mq 630, destinati a servizi educativi, ubicati preferibilmente su un piano unico, massimo su due livelli contigui, accessibili ai portatori di handicap;
  - la presenza di parcheggi auto pertinenziali in prossimità dell'immobile con capienza di circa 20 posti auto;
  - esistenza di un'area pertinenziale esterna destinata a giardino/parco giochi, non inferiore a mq 2250;
  - rispondenza alle prescrizioni della normativa vigente in materia di edifici scolastici compreso il DM 18/12/1975 e le verifiche sismiche ai sensi del Decreto MIT 17/01/2018;
- II. **L'immobile dovrà:**
- risultare di piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica 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;
  - essere realizzato con materiali a superfici facilmente sanificabili;
  - possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti dotati di vetri antiscagge e antisfondamento;

- essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo degli eventuali collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- essere dotato di maniglioni antipanico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili e di tutti gli altri presidi di sicurezza antincendio;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza dichiarata;
- essere dotato di impianto di riscaldamento e impianto idrico ed igienico-sanitario a norma;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica e dati;
- 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.

III. Potranno essere presentate manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti alle caratteristiche sopra descritte e per i quali la proprietà dovrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti.

In tal caso il soggetto interessato dovrà dimostrare negli allegati alla manifestazione, con opportuni documenti che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso nei tempi fissati.

IV. **Gli impianti dell'immobile** (elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento, banda larga) devono essere a norma di legge, corredati della necessaria, relativa documentazione, devono presentare caratteristiche tecniche atte a minimizzare i costi di gestione e manutenzione e a rispettare la sostenibilità ambientale complessiva.

V. Lo stato di diritto dell'immobile deve essere conforme alla disciplina vigente in materia urbanistica ed edilizia, antisismica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche.

L'immobile deve essere libero da pesi, gravami, oneri e vincoli (usi civici, servitù, ecc...) non compatibili con l'uso cui il Comune intende destinarlo e deve essere munito della dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tamponature, tramezzature, pannellature isolanti, ecc. (D. lgs 25 luglio 2006, n. 257 e ss.mm.ii.)

VI. L'immobile deve essere disponibile e idoneo immediatamente o, al massimo, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

VII. Il Locatore si impegna a consegnare all'Amministrazione comunale un file in formato Autocad (DWG) delle planimetrie dell'immobile, con ipotesi distributiva delle sezioni e degli altri spazi interni/esterni

VIII. Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali l'offerente si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti, da ultimarsi entro il termine fissato per la consegna dell'immobile e precisamente entro 60 gg dall'aggiudicazione e comunque non oltre il 31 agosto 2020. In tale caso, a garanzia delle obbligazioni assunte il soggetto selezionato dovrà presentare, al momento della sottoscrizione del contratto, idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria pari ad una percentuale del 10% dell'importo del canone annuo concordato, con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art.1944 c.c., della rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 c.c., dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune. La mancata costituzione e presentazione della garanzia fideiussoria di cui sopra, equivale al ritiro dell'offerta, salvo l'addebito delle spese sostenute dal Comune.

#### **C. DURATA E CANONE DI LOCAZIONE:**

I. Il contratto di locazione avrà una durata di anni 6 (sei), rinnovabile per ulteriori 6 (sei), decorrenti

dalla data della stipula del contratto o dalla consegna dell'immobile, se successiva. Il rinnovo, escluso in forma tacita, deve essere autorizzato con apposito atto dell'Ente.

II. Il Comune si riserva la facoltà di esercitare il recesso anticipato a partire dal terzo anno di locazione, dandone avviso al locatore, mediante PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Il Locatore può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/78 e ss.mm.ii.

III. Il canone sarà determinato alla conclusione delle trattative, attivate alla conclusione della presente procedura, previa valutazione degli Uffici del Comune e sarà corrisposto in rate trimestrali anticipate.

IV. Il canone di locazione, a partire dal secondo anno, sarà rivalutato nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, previa espressa richiesta del Locatore, fatte salve le eventuali diverse disposizioni normative di contenimento della spesa pubblica che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale.

#### **D. CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Il Comune si riserva la facoltà entro il terzo anno di locazione di proporre al locatore l'acquisto dell'immobile con la formula del riscatto.

Il Locatore si impegna a vendere l'immobile con la formula del riscatto e il prezzo di vendita sarà determinato scomputando dal valore economico l'importo dei canoni di locazione già versati.

#### **E. ELEMENTI DI VALUTAZIONE**

Costituiscono elementi di valutazione 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 del Comune, anche e soprattutto ai fini di un eventuale sviluppo;
- la qualità generale dell'immobile - prestigio, stato d'uso, tipologia finestre ed infissi;
- esistenza di un'area pertinenziale esterna destinata a giardino/parco giochi;
- la presenza di adeguati parcheggi auto interni e/o pubblici in prossimità dell'immobile;
- presenza di sistemi di connessione alla rete locale dati, con cablaggio strutturale e/o WIFI;
- la presenza di arredi o la disponibilità della proprietà a fornirle/i ed installarle/i a sua cura e spese;
- la presenza di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- l'unicità dell'immobile in fabbricato cielo terra o, se trattasi di unità complessa, la disponibilità di ingressi e di impianti autonomi, con ridotta incidenza degli spazi condominiali;

#### **F. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA**

Sono ammessi a presentare l'offerta:

- 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.

#### **G. ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE PROPOSTA IMMOBILIARE**

I. 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.

II. Ai fini dell'esame delle proposte di locazione 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 la proprietà 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/trattative si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione, con facoltà di acquisto contenente tutte le clausole pattuite durante la trattativa.

III. Le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla prosecuzione delle eventuali trattative. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile/degli immobili a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, ogni eventuale accordo sopravvenuto sarà da ritenersi revocato e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

IV. 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 all'offerente 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.

V. 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.

## **I. TERMINI, MODALITÀ, REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE**

I. 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 [pontedera@postacert.toscana.it](mailto:pontedera@postacert.toscana.it), indicando nell'oggetto "ISTANZA INDAGINE DI MERCATO REPERIMENTO IMMOBILE DA DESTINARE A SCUOLA DELL'INFANZIA NEL COMUNE DI PONTEDERA".

Solo in casi residuali, ove il proprietario dell'immobile non possieda la firma digitale e l'indirizzo di PEC, la consegna dell'istanza di partecipazione potrà essere redatta in forma cartacea e firma olografica dal proprietario e consegnata mediante plico, riportante l'oggetto "ISTANZA INDAGINE DI MERCATO REPERIMENTO IMMOBILE DA DESTINARE A SCUOLA DELL'INFANZIA NEL COMUNE DI PONTEDERA" e il nome della ditta che presenta l'offerta, presso l'ufficio protocollo del Comune di Pontedera negli orari di apertura del servizio.

**L'istanza possono essere presentate entro e non oltre il giorno 07 giugno 2020.**

Non saranno prese in considerazione istanze pervenute in modo non conforme a quanto indicato nella presente indagine e oltre il termine indicato.

II. 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.

III. La pubblicità della presente indagine avviene attraverso la tempestiva pubblicazione di apposito

avviso sul sito internet del Comune.

Fino alla scadenza è consentito agli operatori economici che hanno già inviato l'offerta di ritirarla ed eventualmente sostituirla.

IV. 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 mail e/o di posta elettronica certificata, il codice fiscale e/o la partita IVA;

V. Nell'istanza deve essere dichiarata la disponibilità a locare al Comune l'immobile richiesto alle condizioni riportate nel presente Avviso, indicando espressamente l'impegno a:

- adeguare a proprie spese l'immobile/gli impianti per gli usi compatibili con la destinazione d'uso richiesta.
- ad alienare l'immobile con la formula del riscatto;
- considerare i canoni di locazione nel frattempo versati, a scomputo del controvalore dell'immobile.

VI. 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. le 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 fallimento, 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, oppure pronunciata sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno allo Stato o alla Comunità che incidono sulla moralità professionale;
  - b) di non essere 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. 45, paragrafo 1, direttive UE 2014/24 (ora trasfusi nel D.lgs 50/2016);
- 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 esser 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 della presente indagine, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, 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 nella presente indagine;
- 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.

## VII. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE**

All'Istanza di partecipazione deve essere allegata:

- a) una Relazione tecnica ed 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 dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani; anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata, 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**" ed "**E. ELEMENTI DI VALUTAZIONE**";
- b) una dichiarazione relativa all'impegno di presentare al massimo entro il 31 agosto 2020 e comunque non oltre l'inizio delle lezioni:
  - o certificazioni di destinazione d'uso o certificato di agibilità;
  - o certificazione di prevenzione incendi se necessaria;
  - o certificazioni relative agli impianti;
  - o collaudo statico e la valutazione della sicurezza statica dell'immobile, nonché la verifica di idoneità sismica;
- c) dichiarazione relativa all'indicazione del tempo, espresso in giorni, entro il quale il locatore si impegna a realizzare eventuali interventi di adeguamento necessari a rendere l'immobile idoneo e

- rispondente alle esigenze del Comune;
- d) documentazione tecnica utile a dimostrare il livello di qualità dell'immobile con riferimento alle prestazioni in termini di efficienza energetica;
  - e) documentazione utile a dimostrare il livello di qualità delle strutture con riferimento alla garanzia della sicurezza statica e sismica;
  - f) ogni altra documentazione ritenuta utile, a giudizio dell'offerente, per una migliore comprensione della proposta.

#### **L. 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 offerta, ovvero di selezionare l'offerta 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 all'offerente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione. E' garantita la facoltà per l'offerente di ritirare la proposta tramite comunicazione tramite PEC. In assenza di comunicazione in tal senso l'offerta si riterrà valida ed efficace fino a 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 offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, il Comune, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte.

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

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

Le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate a richiesta del Comune entro 10 giorni, ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla sottoscrizione del contratto.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile/degli immobili a quanto attestato nell'offerta, 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 tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla presente indagine è la dott.ssa Federica Caponi, [f.caponi@comune.pontedera.pi.it](mailto:f.caponi@comune.pontedera.pi.it).

Eventuali informazioni o richieste chiarimenti devono essere richieste per iscritto mediante e-mail all'indirizzo sopra indicato.

Inoltre, si indicano inoltre i seguenti contatti:

Per Informazioni Tecniche : Arch. Massimo Parrini, e.mail [m.parrini@comune.pontedera.pi.it](mailto:m.parrini@comune.pontedera.pi.it)