

AVVISO PUBBLICO
LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO SCOLASTICO
NEL CENTRO URBANO DI MODICA
ACQUISIZIONE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La Provincia Regionale di Ragusa – Libero Consorzio Comunale intende acquisire manifestazioni di interesse per la locazione di un immobile, costituito anche da più corpi di fabbrica, sito nel centro urbano di Modica, da adibire a sede decentrata di alcuni istituti di istruzione superiore che hanno sede in quel comune, rispondente ai seguenti requisiti:

- avere struttura antisismica;
- essere conforme a tutte le norme e prescrizioni tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica, di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche;
- essere ubicato in zona servita da mezzi di trasporto pubblico e dalle reti di urbanizzazione;
- essere ubicato a dovuta distanza da attività che comportino gravi rischi di incendio e/o di esplosione e da inquinamento elettromagnetico;
- avere accessi idonei a consentire l'intervento dei mezzi di soccorso;
- svilupparsi preferibilmente al piano terra e comunque in non più di due livelli;
- avere accessi autonomi ed indipendenti che garantiscano la sicurezza degli utenti della scuola;
- essere dotato di impianti tecnologici autonomi (riscaldamento, condizionamento, elettrico, idrico, etc.);
- essere realizzato con materiali resistenti all'usura e privi di emissioni nocive;
- avere infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli e preferibilmente esenti da manutenzione periodica. In particolare, gli infissi esterni devono essere provvisti di apposite protezioni e/o serrature di sicurezza e per quanto riguarda le superfici vetrate le stesse devono avere la certificazione "di sicurezza";
- avere le vetrazioni esterne protette dall'eccesso dell'irraggiamento solare;
- essere liberi e franchi da ogni e qualsiasi servitù, vincolo e/o gravame pregiudizievole, alla data della consegna.

Per quanto riguarda la superficie, la tipologia e l'organizzazione distributiva degli spazi non sono poste prescrizioni assolute dovendosi, comunque, soddisfare l'esigenza di essere suddivisi in **sezioni funzionalmente autonome** con le seguenti consistenze:

1° sezione

- n. 6 aule di circa mq 50;
- n. 5 aule di circa mq 40;
- n. 7 aule di circa mq 30;
- n. 2 aule di circa mq 20;
- n. 1 locale pluriuso/laboratorio di circa mq 60;
- n. 1 sala docenti di circa mq 50;
- n. 1 locale per ufficio, con contigui vani archivio e deposito, di adeguate superfici;
- servizi igienici, disimpegni, ripostigli, bidelleria, etc. come da normativa in rapporto all'utenza potenziale;

2° sezione

- n. 7 aule di circa mq 50;
- n. 13 aule di circa mq 40;
- n. 1 locale pluriuso/laboratorio di circa mq 70;
- n. 1 sala docenti di circa mq 40;
- n. 1 vicepresidenza di circa mq 30;
- n. 1 locale per ufficio di circa mq 40, con contigui vani archivio e deposito, di adeguate superfici;

- servizi igienici, disimpegni, ripostigli, bidelle ria, etc. come da normativa in rapporto all'utenza potenziale;

3° sezione

- n. 5 aule di circa mq 110;
- n. 5 aule di circa mq 70;
- n. 4 aule di circa mq 50;
- n. 1 sala docenti di circa mq 40;
- n. 1 locale per ufficio di circa mq 20, con contigui n. 3 vani archivio e deposito per complessivi mq 50 circa;
- servizi igienici, disimpegni, ripostigli, bidelleria, etc. come da normativa in rapporto all'utenza potenziale;
- n. 1 palestra di superficie utile non inferiore a mq 350 con annessi spogliatoi, docce, deposito attrezzi, locale docenti, etc.

4° sezione

- n. 4 aule di circa mq 80;
- n. 8 aule di circa mq 70;
- n. 2 aule di circa mq 50;
- n. 5 aule di circa mq 40;
- n. 1 sala docenti di circa mq 50;
- n. 1 vicepresidenza di circa mq 30;
- n. 1 locale per ufficio di circa mq 30, con contigui n. 3 vani archivio e deposito per complessivi mq 50 circa;
- servizi igienici, disimpegni, ripostigli, bidelleria, etc. come da normativa in rapporto all'utenza potenziale;

Costituiranno requisiti preferenziali:

- la prossimità alla zona di piazzale Fabrizio – piazzale B. Powell;
- la disponibilità di spazi di pertinenza quali piazzali esterni ed aree di parcheggio pubbliche per l'utenza;
- l'indipendenza dei locali ad uso scolastico da altri a diversa destinazione;
- lo sviluppo in orizzontale dei locali;
- gli impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaici, solari termici, ecc...).

Per la stipula del contratto è richiesta la seguente documentazione:

- Certificato di agibilità dei locali per l'utilizzazione richiesta (attività scolastiche);
- Certificato di prevenzione incendi;
- Certificazione dell'avvenuta denuncia al N.C.E.U. con la destinazione dei locali ad uso scolastico, corredato da piante;
- Regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali (*nel caso di locali in condominio*);
- Certificato di collaudo statico che dia atto dell'avvenuta valutazione positiva delle strutture per l'uso cui i locali sono destinati;
- Certificati di collaudo e/o conformità degli impianti ai sensi della normativa in materia;
- Dichiarazioni di conformità alla normativa in materia e di esecuzione a regola d'arte, sottoscritta da tecnico abilitato e controfirmata dal locatore per: pavimentazioni e rivestimenti; infissi, porte e finestre, con particolare riferimento alla permeabilità all'aria, alla tenuta all'acqua e alla resistenza al vento; superfici vetrate, in merito alla sicurezza; isolamento acustico
- Copie delle prescritte denunce degli impianti all'ISPESL e ASP, munite del protocollo di ricezione;
- Libretti di manutenzione e conduzione degli impianti;
- Planimetrie e piante quotate, sia su supporto cartaceo (in quattro copie) sia su supporto informatico (Autocad);
- Ogni altra certificazione, dichiarazione e documentazione prescritta per legge per la regolare

z / 

conduzione dei locali per la destinazione cui vengono richiesti.

La disponibilità dei locali e della documentazione sopra elencata dovrà essere garantita entro il termine che sarà convenuto nel contratto preliminare e prima della sottoscrizione del contratto definitivo di locazione, restando la Provincia, nel caso di mancato rispetto di tale termine, libera da ogni impegno, anche nell'eventualità di esecuzione parziale o totale dei lavori di adeguamento dei locali da parte del locatore, e con riserva di rivalsa nei confronti dell'offerente per ogni eventuale danno subito a causa della mancata disponibilità dei locali stessi.

Le offerte, in plico chiuso e sigillato, su cui dovrà essere opposta la scritta **“Offerta locali ad uso scolastico nel centro urbano di Modica – Non aprire”**, potranno essere presentate a mano all'Ufficio Protocollo della Provincia Regionale di Ragusa – Libero Consorzio Comunale sito in Viale del Fante n. 8, Ragusa, ovvero per posta indirizzando a “Provincia Regionale di Ragusa, Viale del Fante n. 8, 97100 – Ragusa”, **entro il 31 luglio 2015**.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, lo stesso non giunga a destinazione entro il termine perentorio allo scopo fissato.

Il plico dovrà contenere:

- 1) **domanda di partecipazione** da produrre utilizzando l'allegato modello;
- 2) **scheda tecnica** recante i seguenti dati:
 - a) per fabbricati già ultimati ed utilizzabili:
 - anno di costruzione dell'immobile ed eventuale ultima ristrutturazione;
 - capacità di parcheggio in mq. e numero di posti auto;
 - caratteristiche costruttive delle strutture, finiture ed impianti e relativa conformità normativa;
 - descrizione sintetica dell'attuale stato di manutenzione;
 - ogni altro elemento o documento utile alla valutazione della proposta.
 - b) per fabbricati in fase di ristrutturazione o di realizzazione o da adeguare:
 - concessione (o autorizzazione) edilizia di costruzione dell'immobile o di ristrutturazione;
 - dichiarazione del proprietario che indichi i tempi di ultimazione dei lavori e per la consegna dei locali, e che attesti che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia scolastica e che prima della stipula del contratto di locazione verrà consegnata la documentazione elencata nelle premesse del presente avviso;
 - capacità di parcheggio in mq. e numero di posti auto;
 - caratteristiche delle strutture, finiture ed impianti;
 - interventi in corso e/o da prevedere per rendere i locali conformi alle esigenze della Provincia;
 - ogni altro elemento o documento utile alla valutazione della proposta di locazione.
- 3) **elaborati grafici** costituiti, nel minimo, da:
 - stralcio planimetrico della zona con l'ubicazione dell'immobile
 - planimetrie dei locali (o dello stato futuro degli stessi nel caso di locali in fase di ristrutturazione, realizzazione o adeguamento) e delle relative pertinenze, con l'indicazione degli accessi, degli eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici, ecc..,
 - sezioni e prospetti in scala adeguata.
- 4) **documentazione fotografica** (*eventuale*) idonea a rendere una compiuta cognizione dell'edificio e dei locali proposti.

L'apertura dei plichi sarà effettuata e verbalizzata in seduta pubblica il giorno **04 agosto 2015, ore 10,00** presso gli Uffici del settore siti a Ragusa in via G. Di Vittorio n. 175.

La valutazione delle offerte sarà effettuata in una o più sedute riservate nel corso delle quali la Provincia si riserva la facoltà di richiedere agli offerenti tutta la documentazione aggiuntiva ritenuta necessaria per consentire l'esauriente esame delle proposte.

3/Leu

Si darà seguito alla procedura di valutazione anche in presenza di una sola offerta valida.

La valutazione delle proposte sarà condotta discrezionalmente in considerazione delle caratteristiche dell'edificio e dei locali, del loro stato di conservazione, dell'ubicazione, della funzionalità, del tempo di consegna e di ogni altro utile elemento di valutazione, in relazione alle esigenze dell'Istituto da allocare, sentiti i Dirigenti scolastici interessati.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di negoziare direttamente le condizioni contrattuali per l'immobile che riterrà più confacente alle proprie esigenze, nel limite massimo di spesa di € 570.600,00/anno, IVA compresa, che si attribuisce nelle seguenti misure alle richieste sezioni funzionali :

**€ 67.600,00 (IVA compresa) alla sezione 1,
€ 140.000,00 (IVA compresa) alla sezione 2,
€ 148.000,00 (IVA compresa) alla sezione 3,
€ 215.000,00 (IVA compresa) alla sezione 4.**

Potranno essere oggetto di valutazione anche proposte di immobili con consistenza complessiva inferiore a quella richiesta purché idonei alla sistemazione di una o più sezioni funzionali, fermo restando in ogni caso i superiori limiti di spesa per sezione.

Si darà seguito alla sottoscrizione del preliminare di locazione solo a seguito di autorizzazione dell'Amministrazione.

La stipula del contratto è subordinata al positivo esito delle necessarie verifiche tecnico-amministrative e delle procedure previste dalla vigente normativa antimafia.

Il presente avviso ha finalità e valore di semplice ricerca di mercato e non vincola in alcun modo la Provincia che resta facultata, a propria insindacabile discrezione, a condurre altre e diverse trattative scegliendo quella ritenuta più idonea e confacente, come pure di decidere di non dare ulteriore corso o di non procedere al perfezionamento della presente procedura senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Il presente avviso non può dunque determinare, ex art.1337 e seguenti del c.c., affidamento alcuno in capo ad eventuali offerenti, attesa la fase ancora iniziale e meramente esplorativa della ricerca. Non sarà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, in ordine al procedimento instaurato dal presente avviso, si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le relative modalità di trattamento ineriscono esclusivamente all'espletamento del procedimento in oggetto;
- il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere per l'offerente;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 - il personale interno della Provincia che tratta il procedimento;
 - i soggetti offerenti;
 - ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241;
- il soggetto attivo della raccolta dei dati è la Provincia regionale di Ragusa – Libero Consorzio Comunale;
- con l'invio della proposta di locazione i concorrenti esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimento potranno richiedersi a:



- Provincia regionale di Ragusa – Libero Consorzio Comunale
- Responsabile del Procedimento: geom. Filippo Guastella
- Indirizzo: Via G. Di Vittorio, 175, Ragusa
- Indirizzo di posta elettronica: filippo.guastella@provincia.ragusa.it
- Recapiti telefonici tel. +39 0932 675505 - cell. +39 335 1405853

Ragusa, 30 giugno 2015

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Filippo Guastella



IL DIRIGENTE
Ing. Salvatore Maucieri



AVVERTENZE

Il dichiarante è invitato a procedere, prima della compilazione, ad un esame complessivo del modello, per trovare, nella successione delle indicazioni e dichiarazioni che esso reca, le situazioni che lo riguardano.

Il modello presenta tutte le dichiarazioni da rilasciarsi da parte del concorrente per l'ammissione alla gara, in quanto obbligatorie.

Il dichiarante deve avere cura di verificare attentamente la rispondenza delle dichiarazioni, rese attraverso il modello, **alla propria situazione**. Ove questa rispondenza non ci fosse, avrà cura di introdurre le integrazioni o precisazioni o quant'altro necessario al fine di adempiere a tutte le prescrizioni dell'invito. Qualora il modello non presentasse tutti gli spazi necessari per la completa indicazione delle informazioni richieste, queste potranno essere scritte e sottoscritte sugli spazi liberi che il foglio presenta o su uno o più fogli aggiunti in ampliamento del modello.

Il concorrente può servirsi di fogli supplementari, debitamente sottoscritti, per ulteriori o particolari indicazioni che ritenga di esprimere.

Il dichiarante deve, a pena d'esclusione, firmare ogni singolo foglio di cui si compone la sua dichiarazione.

Nell'elenco allegati l'apposizione della crocetta X nella casella () equivale a conferma.

La dichiarazione preceduta dal segno ➤ si ha per rilasciata dal dichiarante, essendo la dichiarazione stessa condizione di ammissibilità senza alternative.

ALLA PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA
LIBERO CONSORZIO COMUNALE
viale del Fante
97100 - Ragusa

OGGETTO: *manifestazione di interesse per la locazione di immobile ad uso scolastico nel centro urbano di Modica*

Il sottoscritto _____,
nato a _____, provincia di _____ il _____,
codice fiscale _____, residente a _____
provincia di _____ via _____ n. _____
telefono _____, fax _____ e-mail _____
in qualità di *(specificare a quale titolo si concorre – se trattasi di Società, Impresa, etc. specificarne anche i dati identificativi, la ragione sociale, la sede, il numero e la data di iscrizione alla CCIAA)*

CHIEDE

di partecipare alla selezione in oggetto, e consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del DPR



445/2000 e successive modifiche , per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445:

D I C H I A R A

- di non essere in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di non avere a proprio carico pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; né condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18; e di non godere del beneficio della non menzione di condanne penali;
- che nei propri riguardi non è stato definitivamente accertata, nell'anno precedente la data odierna, la violazione del divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55, né di violare attualmente il predetto divieto;
- di non aver commesso, secondo motivata valutazione della Provincia regionale di Ragusa, grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla predetta Provincia quale stazione appaltante e di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della predetta Provincia;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- di non essere iscritto nel casellario informatico dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara e per l'affidamento dei subappalti;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del d.lgs. n. 81 del 2008;
- di non versare nella situazione ostativa all'ammissione alla gara per essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, senza aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, pur non ricorrendo i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689, risultando la predetta omessa denuncia dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione della presente gara;
- di non essere stato rinvio a giudizio per favoreggiamento nell'ambito di procedimenti relativi a reati di criminalità organizzata, né lo sono stati eventuali dirigenti dell'impresa, e di essere consapevole che, ove intervenisse un siffatto rinvio a giudizio, anche in corso di esecuzione del contratto di locazione a seguito di aggiudicazione in proprio favore, si procederà alla risoluzione del contratto;
- di avere esatta cognizione della natura e finalità della richiesta manifestazione di interesse e di essere legittimato a proporre la locazione;
- di accettare, senza condizioni o riserva alcuna, tutte le clausole e le condizioni contenute nell'avviso di gara;
- di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, influenti sulla determinazione della propria offerta;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- **di essere a conoscenza che l'acquisizione della manifestazione di interesse in oggetto non vincola in alcun modo la Provincia e che la stessa non determina affidamento alcuno in capo agli offerenti, attesa la fase ancora iniziale e meramente esplorativa della ricerca;**



ALLEGA

- scheda tecnica
- elaborati grafici (n. _____ tavole)
- documentazione fotografica
- fotocopia documento di identità
- _____
- _____
- _____
- _____

data _____

Firma del dichiarante

tutti i fogli che compongono la dichiarazione devono essere sottoscritti

