



# COMUNE DI JOPOLO GIANCAXIO

(Libero Consorzio Comunale di Agrigento)

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

**per l'individuazione di immobile in locazione passiva da destinare a scuola materna ed elementare**

Il Comune di Joppolo Giancaxio , con sede in Via Kennedy 5 , tel. 0922631047, in esecuzione:

- della Determina Dirigenziale n. 199 del 01.10.2019 di approvazione del presente avviso;

### RENDE NOTO CHE

intende procedere all'avvio di un'indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da prendere in locazione passiva, da destinare a Scuola materna ed Elementare del Comune.

### ART. 1 - UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà essere ubicato in Joppolo Giancaxio , in prossimità del centro urbano e collegato al centro urbano dalla viabilità principale.

L'immobile dovrà essere indicativamente così articolato:

- a) n 7 stanze di mq 20 circa
- b) n° 2 bagni
- c) accessori
- d) impianto di riscaldamento e condizionamento;

### ART. 2 - REQUISITI TIPOLOGICI

Al fine di poter essere adibito momentaneamente e per anni uno a "scuola " l'immobile deve possedere le seguenti caratteristiche:

a) suddivisione con muri e porte , ottima posizione con infissi a norma e direttamente illuminati e soleggiati dall'esterno

L'immobile dovrà inoltre soddisfare i seguenti requisiti:

- e) rispondenza alle norme vigenti in materia impiantistica (D.M. 37/2008);
- f) rispondenza alle norme in materia di prevenzione incendi;
- g) rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008);
- h) rispondenza alle norme in materia di risparmio energetico;
- i) rispondenza alle norme tecniche per le costruzioni;

j) rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/1989 e D.P.R. n. 503/1996);

k) essere legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo e a destinazione idonea allo scopo (abitazione);

L'immobile dovrà essere corredato della seguente documentazione comprovante:

a) Certificato di Agibilità, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, (comprensivo di planimetria catastale aggiornata);

b) Agibilità sismica, ai sensi dell'art. 3 della L. 122/2012, ove previsto;

c) Certificati di conformità degli impianti (es. impianto idrico, elettrico, gas, ecc.)

d) Attestato di prestazione energetica (D.Lgs. n. 192/2005)

e) Certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto, ai sensi D.P.R.

151/2011.

### **ART. 3 - CARATTERISTICHE E DURATA DEL CONTRATTO**

Il Comune stipulerà apposito contratto di locazione ad uso non abitativo di durata di anni 1 a decorrere dalla data di consegna lavori per il plesso scolastico;

Il contratto dovrà prevedere apposita clausola che permetta all'ente la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, mediante preavviso di n. 2 (due) mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato.

Il locatore, in caso di rescissione anticipata non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o qualsiasi altro titolo.

### **ART. 4 - CANONE**

Il canone non dovrà discostarsi dai valori previsti per la locazione dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** in rapporto alle caratteristiche dell'immobile.

### **ART. 5 - MODALITA' PAGAMENTO DEL CANONE**

Il pagamento del canone annuo avverrà in rate eguali semestrali anticipate, con scadenza il 15° giorno del semestre di riferimento.

I pagamenti avverranno esclusivamente tramite bonifico bancario o postale sul conto corrente dedicato sulla base dei dati forniti dal locatore ai sensi dell'art. 3, comma 7, della Legge 136/2010.

Si applicano inoltre tutte le disposizioni stabilite dall'art. 3 della Legge 136/2010 alla luce delle Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari adottate con la determinazione ANAC n. 4 del 7 luglio 2011 aggiornata al D.Lgs. 56/2017 recante "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50" con delibera n. 556 del 31 maggio 2017.

### **ART. 6 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili in possesso dei seguenti requisiti:

- che non siano incorsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016

(Codice dei Contratti) o in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, o di interdizione legale e/o giudiziale;

- che siano pieni proprietari o che abbiano la piena disponibilità giuridica dell'immobile proposto.

## **ART. 7 - PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**La manifestazione di interesse redatta conformemente al modello** allegato al presente avviso a formarne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**), **dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile** (persona fisica o giuridica) ovvero dal soggetto legittimato alla locazione, **corredata da copia fotostatica di un documento di identità**, in corso di validità del dichiarante e dalla **documentazione richiesta nel presente Avviso e nel modello stesso**

Il plico dovrà essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, e oltre all'indicazione del mittente con relativo numero telefonico, e-mail, dovrà avere la seguente dicitura: **AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO per l'individuazione di immobile in locazione passiva da destinare a scuola materna ed elementare – non aprire –**

La documentazione sotto indicata dovrà pervenire, con ogni mezzo, entro e non oltre le **ore 9.00 del giorno 18.10.2019** al seguente indirizzo:

**COMUNE DI JOPPOLO GIANCAXIO – UFFICIO PROTOCOLLO VIA KENNEDY 5**

Il plico, dovrà contenere al suo intero, a pena di esclusione, due buste a loro volta idoneamente sigillate con ceralacca o equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali Manomissioni. Le buste dovranno riportare, rispettivamente, la dicitura ed avere il contenuto di seguito elencati:

**busta A documentazione amministrativa**

**busta B offerta economica**

**“ Documentazione Amministrativa – Busta A”**

La busta “A” dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione di seguito indicata corredata da copia fotostatica, non autenticata, del documento di identità del dichiarante in corso di validità.

1- Domanda di partecipazione alla gara, redatta secondo le modalità indicate nell' allegato “1”, che costituisce parte integrante del presente avviso

2- Dichiarazione Unica, resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n.445/2000 datata e sottoscritta dalla persona e/o persone fisiche partecipanti, o dal rappresentante legale in nome e per conto di società e/o Ente diverso da società, ( con firma autenticata da un pubblico ufficiale o in sostituzione dell'autentica di firma può essere allegata fotocopia di un documento d'identità o di riconoscimento del sottoscrittore ex art. 35 del DPR. 445/2000) attestante:

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto e/o inabilitato;
- che a proprio carico non è 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 non è stato sottoposto a misure di prevenzione di tipo patrimoniale di cui all'art. 2 bis, comma 6 bis, della legge 31 maggio 1965 n.575, come modificata dal D.L. n.92/08, convertito con modificazioni, in legge 24 luglio 2008 n.125;
- che a proprio carico non incidono sulla moralità professionale;
- che a proprio carico non è stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure 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, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, della direttiva 2004/18/CE;

- che a proprio carico non vi è ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;

- di osservare le disposizioni contenute nella legge 13 agosto 2010 n. 136 "Piano straordinario contro le mafie nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia" - di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso ;

- di essere a conoscenza che l'Azienda potrà, a prescindere della durata del contratto, in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo, recedere dal contratto stipulato, previa semplice comunicazione di recesso, che sarà effettuata tre mesi prima della data di possibile rilascio anticipato dell'immobile ;

- di dichiarare, in caso di rescissione anticipata, di rinunciare, sin da ora, a richiedere all'Azienda, alcun risarcimento per danni e/o mancato introito di canoni di locazione, oltre a quelli dovuti sino al momento del rilascio dell'immobile;

- di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta almeno per 180 (centottanta) giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- di dichiarare di conoscere e accettare che il contratto per l'immobile è destinato a sede della scuola materna ed Elementare e verrà stipulato e sottoscritto con il Comune di Joppolo Giancaxio;

- di accettare che la locazione avrà una durata di anni 1 (uno), prorogabili, ad esclusiva discrezione dell'Ente senza che l'offerente possa opporsi al prolungamento del contratto;

- di dichiarare che l'immobile proposto rispetta la tipologia, le caratteristiche e i requisiti richiesti dal presente avviso;

- di dichiarare che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;

- di dichiarare che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;

- di dichiarare la presenza di impianto di controllo accessi – antintrusione-;

- di dichiarare la presenza di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili nonché di tecnologie che riducano i costi di gestione degli impianti e dei consumi ;

- di dichiarare la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale).

3 - Planimetria generale dell'immobile e della sua ubicazione in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, distribuzione interna, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica;

4 - Relazione tecnico -descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, schema riepilogativo della superficie commerciale e della superficie totale lorda distinta per ogni singolo ufficio, vano accessorio, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile.

5 - Documentazione fotografica dell'immobile;

6 - Copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, energetica, ecc.); Ovvero (per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento) la dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare i lavori prima della sottoscrizione del contratto di locazione .

" Offerta economica – Busta B" La busta "B" dovrà contenere, a pena di esclusione l'offerta economica redatta in lingua italiana e su carta legale, sottoscritta a pena esclusione, dall'offerente e/o offerenti. L'offerta dovrà essere corredata, a pena di esclusione, da fotocopia, non autenticata, di documento di identità, in corso di validità,

dell'offerente e/o offerenti. L'offerta Economica dovrà riportare l'indicazione dell'importo del canone annuo di locazione. L'offerta dovrà essere espressa in cifre ed in lettere e non dovrà presentare tracce di cancellature; in caso di discordanza sarà presa in considerazione quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. Le offerte sono irrevocabili ed avranno validità di almeno 180 gg. dalla data fissata per l'apertura delle buste. Nell'offerta economica non dovrà essere apposta alcuna notazione, neppure per ribadire le prescrizioni dell'Avviso, né dovranno esservi apposte delle condizioni.

Atteso che l'accettazione incondizionata delle norme di cui al presente Avviso risulta indispensabile ai fini dell'ammissione alla procedura, eventuali condizioni, inserite in ogni offerta economica e contrastanti con le precitate norme, si intenderanno come non apposte e quindi irrilevanti.

Per i plichi non pervenuti o pervenuti in ritardo non saranno ammessi reclami, anche se spediti prima della scadenza del termine sopra indicato. Ai fini della predetta scadenza faranno fede la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo del Comune di Joppolo Giancaxio. Sono ammesse le consegne effettuate a mano.

#### **ART. 8 - PUBBLICITÀ**

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente: <http://www.comune.joppologiancaxio.ag.it/> - sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione

**Bandi di gara - Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura - Indagini di Mercato**, in ossequio ai principi di concorrenza, imparzialità, buon andamento dell'Amministrazione, tutela degli interessi costituzionalmente protetti e trasparenza dell'azione amministrativa.

#### **ART. 9 - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI**

Successivamente al termine per la presentazione della manifestazione di interesse, il Comune provvederà alla verifica delle manifestazioni pervenute ed alla loro valutazione rispetto ai requisiti di presentazione. Il Comune di Joppolo Giancaxio si riserva di procedere a trattativa privata con i soggetti che avranno presentato le offerte ritenute migliori. Il Comune si riserva il diritto di procedere con una trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero, di non procedere qualora ritenga non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta del Comune.

La proposta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore, per le esigenze dell'Amministrazione, sarà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici. La stipula del contratto definitivo è comunque subordinata al giudizio di congruità, da parte dell'UTC, del canone di locazione proposto, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, alla ubicazione, alla consistenza e alla destinazione urbanistica. L'UTC nell'espletare le valutazioni di congruità potrà avvalersi anche dei parametri della banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Finanze che tengono conto della tipologia, destinazione terziaria e fascia/zona di localizzazione.

L'eventuale locazione sarà soggetta ad autorizzazione degli organi amministrativi.

L'ente di riserva il diritto di modificare / integrare / annullare, il presente avviso in qualsiasi momento.

Il presente avviso riveste solamente il carattere di manifestazione di interesse e le proposte che perverranno non saranno vincolanti per l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, 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 il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati.

Il Comune, a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle proposte.

Il Comune si riserva di valutare le richieste pervenute e di reperire comunque altri soggetti da contattare.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti; sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Si precisa che questo ente non corrisponderà alcun rimborso, qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Non verranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

I dati raccolti saranno trattati in conformità all'art. 13 del D.Lgs.196/2003. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente nell'ambito della presente indagine di mercato. Con la partecipazione alla presente indagine di mercato, il soggetto proponente esprime il proprio assenso al trattamento dei dati.

Si avvertono i concorrenti che potranno essere pubblicati sul sito Internet del Comune di Joppolo Giancaxio chiarimenti e delucidazioni relativamente al contenuto degli atti della presente indagine di mercato e alle modalità di partecipazione.

Per informazioni in merito al presente Avviso, è possibile contattare l'UTC nei giorni di lunedì pomeriggio, martedì pomeriggio e venerdì pomeriggio;

**ART. 10 - ALLEGATI**

- Allegato 1 – Modello domanda di partecipazione e dichiarazione unica;  
Joppolo Giancaxio, li 04.10.2019

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
Arch. Giuseppe Gueli

