

SETTORE PATRIMONIO E PROVVEDITORATO

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO SMART CIG ZA63AEF2F8.

PREMESSA

La Provincia di Brescia intende effettuare una indagine di mercato finalizzata al reperimento di immobili o porzione di immobili da acquisire in locazione passiva e da adibire a sedi scolastiche degli Istituti di Istruzione Superiore nel comune di Brescia. L'esigenza di reperire spazi aggiuntivi è dettata dalla necessità di sopperire temporaneamente, a partire dall'anno scolastico 2023/2024, alla carenza di aule e laboratori di alcuni Istituti scolastici interessati nei prossimi anni da interventi di adeguamento sismico e/o ampliamento e manutenzione straordinaria. Per tale ragione l'Amministrazione Provinciale è interessata a valutare solo offerte di locazione di durata superiore a 3 (tre) anni.

Resta inteso che l'Amministrazione Provinciale potrà sempre decidere, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta e pertanto acquisire in locazione passiva alcun immobile ancorché in possesso dei requisiti richiesti con il presente avviso, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nel caso in cui si riscontrasse la sussistenza di immobili idonei, l'Amministrazione potrà avviare una trattativa con il soggetto proponente per la locazione del bene, utilizzando gli istituti contrattuali disciplinati dalla vigente normativa. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita. Nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea e/o vantaggiosa, la Provincia di Brescia, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte.

Non potranno essere riconosciute dalla Provincia di Brescia provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo eventualmente richiesti dal concorrente.

Individuato l'immobile rispondente alla richiesta, alla conclusione della presente indagine, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata alla negoziazione delle condizioni definitive di contratto ed alla definizione della migliore proposta. Nel corso della trattativa si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

La Provincia di Brescia si riserva di procedere a trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero di non procedere qualora non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta di cui al presente Avviso.

La Provincia di Brescia si riserva, altresì, di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati e/o audizioni con i proponenti nella fase di analisi delle offerte presentate e prima di procedere alla stipula del contratto.

Gli immobili offerti in locazione dovranno essere rispondenti alle caratteristiche previste dall'Avviso o comunque adeguabili con interventi che ne consentano l'utilizzo a partire dal 1° luglio 2023; quindi

la proponente dovrà mettere a disposizione l'immobile, al fine di poter permettere la collocazione dell'arredo, del materiale e della attrezzatura didattica da detta data;

TIPOLOGIA E DESTINAZIONE

Gli immobili dovranno avere una destinazione compatibile con quella scolastica ed ospitare un minimo di 20 aule, da dislocare anche su più piani, come indicato di seguito.

CONSISTENZA MINIMA

I locali da adibire ad aule didattiche dovranno avere una superficie sufficiente per ospitare classi con numero di studenti variabile (da 20 a 30) considerando che la normativa vigente in materia di edilizia scolastica prevede che ci siano 1,96 mq/alunno.

È richiesto uno spazio da adibire ad attività motorie.

Sono richiesti servizi igienici, dotati di antibagno, suddivisi per maschi e femmine, un bagno per disabili e bagni per adulti.

Sono richiesti inoltre idonei spazi da adibire a sala docenti, locali per collaboratori, segreteria e magazzini/depositi.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto del presente avviso dovrà essere situato nel comune di Brescia e collocato preferibilmente lontano da attrezzature urbane (parco giochi, cinema, teatro) che possano arrecare danno o disagio alla popolazione scolastica ed essere collocato in prossimità dei principali mezzi di trasporto pubblico come precisato di seguito.

CARATTERISTICHE TECNICHE MINIME

Le caratteristiche minime per l'immobile ricercato sono le seguenti:

- ubicazione nel comune di Brescia,
- essere dotato di aule per l'attività didattica (minimo 20);
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza prevista;
- avere idonei spazi connettivi;
- possedere illuminazione naturale adeguata;
- essere dotato di impianti elettrico, riscaldamento, idrico, igienico-sanitario ed antincendio adeguato alla normativa vigente in materia di edilizia scolastica;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica/internet.

L'immobile dovrà essere dotato di certificato di agibilità e attestato di certificazione energetica (se non presente disponibilità ad acquisirlo entro la data di sottoscrizione del contratto di locazione), e rispondere:

- alle norme tecniche relative all'edilizia scolastica ai sensi del DM 18 dicembre 1975;
- alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche (anche parzialmente) o adeguabile con lievi interventi rimovibili;
- alla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- alla normativa antisismica e/o essere dotato di certificato di idoneità statica.

Il rispetto delle normative tecniche dovrà essere attestato mediante specifica autocertificazione ai sensi del DPR n. 445/2000 da produrre in sede di offerta.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'immobile dovrà 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, manutenzione straordinaria o ampliamento che non possano essere conclusi entro il 30 giugno 2023, data entro la quale l'immobile dovrà essere quindi libero da persone e cose e idoneo allo svolgimento delle attività scolastiche.

L'immobile dovrà:

- risultare di piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di scadenza del presente avviso pubblico;
- essere consegnato libero da persone e cose ed in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi, fatta eccezione per lavori di adattamento/manutenzione di lieve entità e di facile esecuzione (nel tempo massimo di un mese) a cura e spese del locatore.

Si richiede preferibilmente un edificio cielo/terra da fruire ad uso esclusivo, dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti (pedonali e carrai) e con limitati spazi comuni e condominiali.

È possibile proporre anche ulteriori porzioni di un immobile, purché tale parte sia in possesso dei requisiti richiesti ed abbia carattere di indipendenza dal resto dell'immobile.

DURATA E CANONE DI LOCAZIONE

La durata della locazione decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto.

Il periodo di locazione sarà di anni 6 (eventualmente rinnovabile di ulteriori 6).

Resta inteso che è in facoltà della Provincia di Brescia recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In caso di terminazione anticipata del contratto da parte della Provincia di Brescia non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.

Il canone proposto, da indicare espressamente nell'istanza di partecipazione mediante il modello "Allegato 2", al netto dell'IVA, non potrà risultare superiore ai valori medi di locazione validi per il Comune, per la fascia/zona di riferimento di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell'immobile, così come indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it).

Il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dalla Provincia di Brescia per l'assunzione in locazione del bene ad uso scolastico sarà sottoposto alla valutazione di congruità dagli Uffici Tecnici Provinciali. Il canone così stabilito sarà ridotto, ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012 e s.m.i., ed ai sensi dell'art. 1 comma 617 della L. 27 dicembre 2019 n. 160, nella misura del 15% ai fini della quantificazione del canone contrattuale che così determinato verrà corrisposto in rate trimestrali.

REQUISITI SOGGETTIVI DEL PROPONENTE

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) quali Cittadini, Imprese, Società, Enti, Associazioni, Fondazioni, proprietari di immobili o aventi la piena disponibilità giuridica dell'immobile rispondente ai requisiti sopra indicati; quindi, sono escluse le agenzie di intermediazione immobiliare.

Le proposte devono essere sottoscritte dal titolare o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto sull'immobile offerto o da un rappresentante del titolare e/o dei titolari munito di procura speciale conferita ai sensi dell'art. 1392 c.c..

Tali soggetti dovranno comunque essere in condizioni di poter contrarre con la Pubblica Amministrazione e non rientrare nei casi di esclusione previsti dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., e delle disposizioni antimafia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno far pervenire un plico opportunamente sigillato e controfirmato o timbrato sui lembi di chiusura, con riportata all'esterno la denominazione completa del partecipante/mittente (sede legale, P. Iva, Codice Fiscale, numero telefonico, indirizzo e-mail e indirizzo PEC ai quali far pervenire eventuali comunicazioni) e del destinatario "Provincia di Brescia, Settore Patrimonio e Provveditorato della Provincia di Brescia - Palazzo Martinengo, via Musei n. 32 - 25121 Brescia", recante la seguente dicitura "**AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO**" all'interno del quale va inserita tutta la seguente documentazione:

BUSTA 1 - domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, come da modello allegato 1), datata e sottoscritta dalla persona fisica offerente o dal/i rappresentante/i legale/i dell'impresa offerente, con gli allegati indicati sul modulo.

BUSTA 2 - proposta economica, come da modello allegato 2), con indicazione del canone annuo di locazione al netto dell'IVA, indicare l'importo dell'IVA qualora dovuta, ed escluse le spese per le utenze (acqua, luce, riscaldamento, telefono, tari) e la gestione ordinaria dell'immobile che saranno a carico della Provincia di Brescia.

I documenti dovranno essere redatti in lingua italiana.

Si rammenta quanto segue:

- tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione al presente avviso devono essere rilasciate ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, in carta semplice, con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale della proprietà o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente la stessa proprietà); a tal fine dette dichiarazioni devono essere corredate della copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità; per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti;
- ai sensi dell'articolo 47, comma 2, del D.P.R. n. 445/2000, in quanto rese nell'interesse proprio del dichiarante, possono riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui il dichiarante abbia diretta conoscenza;

- potranno essere sottoscritte anche da soggetti procuratori, in tal caso, alle dichiarazioni dovrà essere allegata copia della procura.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il plico sigillato dovrà pervenire, pena l'esclusione, alla Provincia di Brescia, entro le ore 11:00 del giorno 12 maggio 2023.

Il plico dovrà essere presentato con le seguenti modalità:

consegna diretta del plico, o tramite agenzie di recapito autorizzate o a mezzo del Servizio di Poste Italiane SpA (posta celere compresa), presso la Provincia di Brescia, Settore Patrimonio e Provveditorato della Provincia di Brescia - Palazzo Martinengo, via Musei n. 32 - 25121 Brescia (orario di apertura al pubblico: dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 ed il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00).

Per la validità di arrivo della domanda farà fede la data di arrivo risultante dal timbro apposto dall'ufficio ricevente.

L'offerta si riterrà valida, efficace e vincolante fino a conclusione della presente procedura e comunque per un periodo 90 gg.

Non saranno accolte proposte formulate da intermediari o pervenute oltre il termine sopra stabilito.

L'invio del plico avverrà ad esclusivo rischio del mittente e i plichi, pervenuti per qualsiasi motivo dopo la scadenza saranno considerati pervenuti, a tutti gli effetti, fuori termine anche se postalizzati entro detto termine e, pertanto, non considerati.

La Provincia di Brescia non assume responsabilità per eventuali ritardi/disguidi postali o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, né per la dispersione di comunicazioni dipendente da inesatte indicazioni del recapito da parte dell'offerente. Non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti.

La Provincia di Brescia non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Saranno prese in considerazione le proposte che, ad insindacabile giudizio della Provincia di Brescia, rispondono ai requisiti minimi e maggiormente ai requisiti richiesti oltre che alle caratteristiche di seguito elencate:

- economicità della proposta (prezzo proposto);
- maggiore rispondenza dei locali per l'uso di aule didattiche;
- tempi di consegna;
- vicinanza alle Sedi Provinciali;
- facilità di accesso pedonale e carroia;
- disponibilità di parcheggi esclusivi;
- vicinanza a fermate di mezzi del trasporto pubblico (linee urbane, extraurbane e stazione ferroviaria);
- vicinanza a parcheggi pubblici;
- indipendenza del fabbricato e maggior grado di autonomia funzionale.

MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEI LOCALI

Le proposte tecniche ed economiche saranno valutate da una commissione giudicatrice, appositamente nominata con provvedimento del Dirigente del Settore Patrimonio e Provveditorato della Provincia di Brescia, formata da 3 componenti esperti (dipendenti della Provincia di Brescia), compreso il Presidente, oltre ad un segretario verbalizzante.

INFORMAZIONI GENERALI

Con la presentazione della proposta, il soggetto partecipante implicitamente accetta senza riserve o eccezioni le norme e le condizioni contenute nel presente avviso.

Il vincolo contrattuale sorgerà solo con la formalizzazione del contratto di locazione.

L'importo del canone, quantificato una volta esperita la procedura contrattuale.

Il locatore riceverà dalla Provincia di Brescia il canone, pattuito per l'affitto dei locali, a cadenza trimestrale.

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla presente procedura è il Funzionario Tecnico del Settore Patrimonio e Provveditorato della Provincia di Brescia, Geom. Giuliano Tarletti.

Eventuali richieste di informazione o chiarimenti potranno essere inviate entro tre giorni dalla scadenza dei termini per la presentazione delle proposte inviando la relativa richiesta via email a gtarletti@provincia.brescia.it oppure patrimonio@pec.provincia.bs.it (alla c.a. Geom. Giuliano Tarletti).

RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, si informa che la Provincia di Brescia, in qualità di Titolare del trattamento, tratta i dati personali forniti per iscritto, (e-mail/pec) o verbalmente e liberamente comunicati (art. 13.1.a Regolamento 679/2016/UE). La Provincia di Brescia garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'Interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali. Il Responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente del Settore Patrimonio e Provveditorato.

DISPOSIZIONI FINALI

Si informa che ai sensi dell'art. 53 comma 16 ter del D.Lgs. 165/2001, l'aggiudicatario, al momento della stipula del contratto attesterà di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non aver attribuito incarichi a ex dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti del medesimo aggiudicatario per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, rammentando che "I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti".

Il presente avviso è predisposto e pubblicato nel rispetto dei principi di trasparenza, economicità, tempestività e correttezza che ispirano l'attività della Pubblica Amministrazione, in coerenza con quanto previsto dalla Legge 241/90 e dei principi stabiliti dalla normativa in materia di contratti pubblici (D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.).

Viene pubblicato all'albo pretorio on line e sul sito internet della Provincia di Brescia www.provincia.brescia.it.

Firmato
Il Dirigente del Settore
Patrimonio e Provveditorato
(Dott. Fabio de Marco)
(documento firmato digitalmente)