



**PROVINCIA
DI PARMA**

**Servizio Pianificazione Territoriale – Trasporti – Programmazione Scolastica –
Edilizia Scolastica e Patrimonio – Sicurezza sul Lavoro**

**U.O. Edilizia Scolastica
U.O. Programmazione Scolastica**

AVVISO DI INDAGINE PER LOCAZIONE IMMOBILIARE. LOCALI DA ADIBIRE AD AULE SCOLASTICHE DI ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE

In esecuzione della determinazione dirigenziale del Servizio Pianificazione Territoriale – Trasporti – Programmazione Scolastica – Edilizia Scolastica e Patrimonio – Sicurezza sul Lavoro n. ____ del _____

SI RENDE NOTO che la Provincia di Parma intende verificare la disponibilità di uno o più immobili in Parma (centro urbano) da condurre in locazione passiva e adibire a sede provvisoria di alcune classi di scuola secondaria come possibile succursale\distaccamento degli Istituti Scolastici, ritenuti necessari a seguito di specifiche valutazioni riguardo alle risultanze del concluso periodo di iscrizione in data 31.1.2020.

Il presente avviso, finalizzato ad individuare immobili disponibili ed idonei ad essere destinati a sede scolastica, non costituisce avvio di alcuna procedura di gara pubblica, né promessa di contrattazione né diritto di opzione. Le proposte che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione Provinciale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo.

I partecipanti non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

L'avviso è predisposto e pubblicato nel rispetto dei principi di trasparenza, economicità, efficacia, tempestività e correttezza che ispirano l'attività della Pubblica Amministrazione, in coerenza a quanto previsto dall'art. 1 della Legge 241/92 e dei principi stabiliti dagli artt. 29 e 30 del Codice degli Appalti sulla libera concorrenza e non discriminazione.

UBICAZIONE E REQUISITI LOGISTICI.

Gli immobili oggetto di adesione del presente bando dovranno essere necessariamente ubicati nell'ambito del territorio urbanizzato (ex LR 24/2017) della città di Parma, nonché preferibilmente ubicati in posizione strategica rispetto alla rete cittadina del servizio di trasporto pubblico, in un contesto urbano dalle elevate qualità ambientali, non esposti alle pressioni derivanti da strade di grande traffico o insediamenti commerciali\produttivi.

I locali ad uso scolastico dovranno rispondere alle seguenti normative:

- DM 26/08/1992 s.m.i. *“Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica”* o DM 3/8/2015 s.m.i.;
- DM 18/12/1975 recante *“Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica”*.

TITOLI PREFERENZIALI.

Ai fini dell'avvio di procedure comparative o di trattative dirette costituiscono titoli preferenziali:

1. l'indipendenza del fabbricato;
2. la vicinanza a parcheggi pubblici o privati ovvero ad aree pubbliche e di uso pubblico;

3. Presenza di un'area esterna di pertinenza esclusiva.

In caso di individuazione di immobile idoneo l'Amministrazione Provinciale verifica la congruità del prezzo negoziato con il supporto dell'Agenzia del Territorio di Parma.

CARATTERISTICHE E REQUISITI SPECIFICI DELL'IMMOBILE.

L'immobile o porzione di immobile oggetto di proposta deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi:

- destinazione d'uso specifica o possibilità di cambio di destinazione d'uso in tempi rapidi;
- altezza interna minima dei locali (aule) 3,00 m;
- disponibilità del certificato di agibilità dei locali in relazione alla specifica destinazione richiesta;
- risultare conforme alle vigenti normative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs 81/2008) e di eliminazione delle barriere architettoniche;
- i locali dovranno preferibilmente svilupparsi su un unico piano, massimo su due livelli contigui, accessibili da portatori di handicap;
- presenza di spazi di dimensioni più contenute adeguabili ad accogliere ambienti per attività collettive;
- presenza di impianto di riscaldamento e impianti elettrici a norma per tutti gli ambienti;
- rispetto della normativa vigente in materia di conformità impiantistica (DM 37/2008).
- rispetto della normativa vigente riguardante il risparmio energetico (L. n.10/91, D. Lgs. n.192/2005, D. Lgs. n.311/2006, DPR 59/2009, D.M. 26/6/2009) e rispetto delle regole tecniche di prevenzione incendi;
- rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche (L. n.13/89 e smi. e D. Lgs. n.503/96);
- impianti termici, elettrici e tecnologici perfettamente funzionanti e dotati di certificazioni di conformità.

I locali dovranno essere disponibili e pronti all'uso entro il 30.08.2020.

L'immobile deve essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del Proponente alla data di presentazione della proposta di offerta.

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 ristrutturazione¹ edilizia o manutenzione straordinaria che non possano essere conclusi entro il 30.08.2020, data entro la quale l'immobile dovrà essere quindi libero da persone e cose, adeguato all'utilizzo previsto.

Si comunica che, **in mancanza di offerte esattamente corrispondenti alle caratteristiche sopra indicate, saranno comunque prese in considerazione, esaminate e verificate proposte che possano essere ritenute utili al soddisfacimento anche parziale dell'esigenza allocativa rappresentata.**

DURATA E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE.

Il rapporto contrattuale è disciplinato dalla legge 392/78 – locazioni ad uso non abitativo. Il rapporto contrattuale avrà durata di anni 6 rinnovabili ai sensi di legge, in ragione del carattere straordinario ed urgente del presente avviso, di fatto subordinato, nella sua necessità, all'incremento e/o al decremento della popolazione scolastica.

¹ Le proposte di immobili da ristrutturare saranno ritenute ammissibili a condizione che il Proponente autorizzi l'Amministrazione Provinciale ad effettuare gli adeguamenti necessari a rendere l'immobile conforme a tutte le norme e prescrizioni tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica.

L'Amministrazione Provinciale potrà comunque recedere anticipatamente dal contratto di locazione ai sensi dell'art.27 della Legge 392/78, con preavviso scritto con raccomandata A/R al Locatore almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

L'Amministrazione Provinciale di Parma, contestualmente alla pubblicazione del presente Avviso Pubblico, provvederà, ai sensi e per gli effetti dell'art.1 comma 439 L. 311/04 a richiedere a tutti i Soggetti Pubblici la possibilità di concessione a titolo gratuito alla Provincia di immobili da adibire ad uso scolastico, riservandosi in caso di riscontro positivo a revocare il presente Avviso.

Ulteriori condizioni contrattuali:

1. Tutte le spese relative alla riparazione di piccola manutenzione sono, ai sensi dell'art. 1609 del c.c., a carico del conduttore. Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione.
2. Nel caso in cui l'edificio e/o i locali necessitassero di riparazioni urgenti, il conduttore, ai sensi dell'art. 1577 c.c., è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e può, in caso di omissione del locatore, eseguirle lui stesso, salvo il rimborso.
3. Sono oneri a carico del conduttore:
 - le spese relative al servizio di pulizia,
 - alla fornitura di acqua e di energia elettrica,
 - al riscaldamento ed al condizionamento d'aria, allo spurgo di pozzi neri e latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.
4. Sono ulteriori oneri a carico del locatore:
 - Gli oneri afferenti alla manutenzione straordinaria;
 - eventuali lavori e spese relative ai locali o agli impianti all'uso richiesto non previste in fase precontrattuale ma stabilite dalle normative applicabili al momento della stipula del contratto.

L'Amministrazione Provinciale si riserva di negoziare ulteriori condizioni locative ed il prezzo, nonché di verificarne la congruità per il tramite dell'Agenzia del Territorio di Parma.

REQUISITI DEI PARTECIPANTI.

Per i Proponenti, persone fisiche o giuridiche riconosciute, è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

- titolarità del diritto di proprietà piena ed esclusiva dell'immobile proposto;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, in stato di interdizione, inabilitazione o in pendenza di una di tali procedure;
- inesistenza di impedimenti o di qualsiasi causa ostativa di cui al D.Lgs. n.159/2011 (Codice delle leggi antimafia);
- non avere subito la perdita o la sospensione della capacità ed idoneità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e, per le società, l'inesistenza di sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 231/2001 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della L. n.300/2000);
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio.

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI LOCAZIONE

I Soggetti proponenti dovranno far pervenire la candidatura dell'immobile, entro le ore 12 di mercoledì 11 marzo 2020.

La consegna potrà essere effettuata con ogni mezzo, ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico dovrà essere inviato al seguente indirizzo:
Provincia di Parma - Ufficio Protocollo, Stradone Martiri della Libertà 15 – 43121, PARMA.

Sull'esterno del plico dovranno essere indicati le generalità o la ragione sociale del mittente, l'indirizzo del mittente e la dicitura: “ INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE IMMOBILIARE. LOCALI DA ADIBIRE AD AULE SCOLASTICHE DI ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE”

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita potrebbero non essere prese in considerazione avuto riguardo alla necessità di definire entro una data certa la presente indagine di mercato.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente prende espressamente atto che l'Amministrazione di Parma non ha alcun obbligo di comunicazione circa l'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche Amministrazioni dello Stato, gli Enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali (inclusa l'Agenzia del Demanio) e le amministrazioni locali.

CONTENUTO DELLE PROPOSTE.

a) **Proposta di offerta** sottoscritta dal Soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che o legale rappresentante di persona giuridica) con indicazione di:

- generalità del proponente o ragione sociale, indirizzo, codice fiscale e partita IVA (se posseduta), indirizzo di posta elettronica e/o PEC;
- dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso;
- autorizzazione alla Provincia di Parma ad effettuare a sua cura e spese gli interventi di adeguamento ritenuti dalla stessa Amministrazione necessari.

Dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del soggetto firmatario in corso di validità.

b) **Dichiarazione sostitutiva** del soggetto proponente persona fisica o del legale rappresentante della persona giuridica, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, con allegata copia fotostatica di un documento di identità valido del soggetto firmatario, attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo "REQUISITI DEI PARTECIPANTI".

c) **Relazione tecnico-descrittiva** e documentazione relativa all'immobile proposto.

La relazione tecnico-descrittiva dovrà precisare le caratteristiche dell'immobile con particolare riferimento all'ubicazione ed ai requisiti logistici, dimensionali, funzionali e tecnici.

La relazione dovrà inoltre contenere:

- identificativi catastali dell'immobile, indicazione della superficie commerciale, della superficie totale lorda e della superficie utile;
- elaborato grafico dell'immobile, in idonea scala grafica e opportunamente quotato, con indicazione degli accessi, delle aree e dei parcheggi di pertinenza, contenente piante, sezioni in scala, opportunamente quotato con allegata eventuale documentazione fotografica;
- informazioni relative all'epoca di costruzione, alla struttura, ai materiali, alle finiture, alle dotazioni tecnologiche e impiantistiche, alle eventuali ristrutturazioni eseguite e all'attuale stato di manutenzione;
- precisazione relativa alla attuale destinazione d'uso dell'immobile;
- indicazione dei tempi di consegna dell'immobile.

Dovranno essere successivamente forniti a richiesta dell'Amministrazione comunale:

- titolo di proprietà dell'immobile o di legittimazione alla sua locazione e visure catastali aggiornate;
- certificato di agibilità;

- certificato di collaudo statico;
- certificato di prevenzione incendi;
- attestazione di prestazione energetica;
- dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo professionale (o dichiarazione di impegno a produrla ad avvio dell'eventuale trattativa) attestante che gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni della L. n. 46/90 e del D.M. 37/2008.

ESAME DELLE PROPOSTE.

L'ufficio tecnico verifica l' idoneità degli immobili alla destinazione definita e la presenza delle caratteristiche di localizzazione sopra indicate. La verifica sarà disposta nel rispetto dei principi di massima trasparenza e contraddittorio previsti dalla legge 8 agosto 1990 n. 241.

Successivamente l'Amministrazione si riserva la facoltà di avviare procedure di affidamento anche comparative qualora si riscontri la presenza di più immobili di pari astratta idoneità.

NORME COMPLEMENTARI

Il canone di locazione richiesto dai soggetti proponenti verrà sottoposto a valutazione di congruità del competente ufficio dell'Amministrazione Provinciale e dell'Agenzia del Demanio.

In caso di stipulazione di contratto di locazione non verranno riconosciuti rimborsi o corrispettivi per spese di intermediazione immobiliare eventualmente sostenute dal proprietario dell'immobile che intenda avvalersi della collaborazione di agenzia immobiliare.

Ai partecipanti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

I Funzionari delle U.O. Edilizia Scolastica e Patrimonio dell'Amministrazione Provinciale effettueranno sopralluoghi di verifica degli immobili proposti.

TRATTAMENTO DEI DATI.

Con l'invio della proposta di locazione i concorrenti esprimono incondizionatamente il loro assenso al predetto trattamento, nonché accettano le prescrizioni previste nel presente avviso.

Per la presentazione della proposta, nonché per la stipulazione del contratto, è richiesto di fornire dati e informazioni che saranno trattati per lo svolgimento delle funzioni istituzionali della Provincia, in conformità alle disposizioni per la protezione dei dati previste dal Regolamento Europeo 2016/679, dalle disposizioni nazionali e dal regolamento provinciale approvato con Atto CP n. 22 del 04/06/18 recante "Regolamento provinciale per la protezione dei dati personali in attuazione del Regolamento UE 2016/679".

INFORMAZIONI.

Ogni informazione relativa alla presente indagine di mercato potrà essere richiesta all'U.O. Edilizia Scolastica e Patrimonio tramite e-mail all'indirizzo: p.cassinelli@provincia.parma.it

Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate sul sito internet della Provincia di Parma all'indirizzo: <http://www.provincia.parma.it/amministrazione-trasparente/bandi>

PUBBLICITA'.

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio online dell'Ente e sul sito internet dell'Amministrazione all'indirizzo: <http://www.provincia.parma.it/amministrazione-trasparente/bandi>

L'Amministrazione Provinciale ne darà notizia altresì sulle pagine locali di due quotidiani.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Paola Cassinelli Responsabile dell'U.O. Edilizia Scolastica e Patrimonio.

Parma, _____ 2020

Il Dirigente del Servizio
Dott. Andrea Ruffini