



Provincia di Cremona

Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica

Unità Operativa Patrimonio ed Edilizia Scolastica

Via Bella Rocca n. 7 – 26100 Cremona

Dirigente: arch. Giulio Biroli

Responsabile del Servizio: dott. Cristian Pavanello tel. 0372.406752

Ufficio Programmazione Rete Scolastica

Referente: dr.ssa Laura Braga tel. 0372.406682

e mail: gestioneimmobili@provincia.cremona.it

PEC: protocollo@provincia.cr.it

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILI NEL COMUNE DI CREMA DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA PER FINALITA' SCOLASTICHE DI ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE PER L'ANNO SCOLASTICO 2024/2025.

Visti:

- l'art. 3 della Legge 11 gennaio 1996 n. 23 e s.m.i. "Norme per l'edilizia scolastica", che attribuisce alle Province l'obbligo di fornire agli Istituti di istruzione secondaria di secondo grado gli immobili necessari alle loro esigenze didattiche,
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali", in particolare, l'art. 19, comma 1 lett. i), che attribuisce, in particolare, alla Provincia le funzioni amministrative di interesse provinciale che riguardano i compiti connessi all'istruzione secondaria di secondo grado compresa l'edilizia scolastica, attribuiti dalla legislazione statale e regionale,
- la Legge 7 aprile 2014 n. 56 "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni", in particolare l'art. 1, comma 85 lett. e) che attribuisce alle Province la funzione fondamentale relativa alla gestione dell'edilizia scolastica,
- la Legge regionale 8 luglio 2015 n. 19 "Riforma del sistema delle autonomie della Regione e disposizioni per il riconoscimento della specificità dei territori montani in attuazione della legge 7 aprile 2014 n. 56" ed in particolare l'art. 2 nel quale si confermano in capo alle Province le funzioni già conferite alla data di entrata in vigore della legge medesima, ad esclusione di quelle in materia di agricoltura, foreste, caccia e pesca.

Considerato che gli immobili provinciali ubicati nel territorio del Comune di Crema non risultano sufficienti a soddisfare le esigenze didattiche di tutti gli istituti secondari superiori del territorio;

si rende necessario verificare la presenza e la disponibilità di uno o più immobili in Crema (centro urbano) da locare a sede di classi di scuola secondaria di secondo grado.

Con il presente avviso pubblico la Provincia di Cremona intende, quindi, **effettuare un'indagine di mercato**, mediante manifestazione di interesse **finalizzata all'individuazione, nel territorio del Comune di Crema, di immobili da condurre in locazione passiva.**

Il presente avviso, si qualifica come mero procedimento di verifica, finalizzato alla sola raccolta di manifestazione d'interesse da parte dei soggetti interessati, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale e, pertanto, le proposte che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviarne un'altra, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, con facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter.

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. Non si procederà alla restituzione della documentazione presentata ai fini della presente indagine esplorativa.

La Provincia di Cremona, si riserva la facoltà di procedere anche in presenza di una sola manifestazione di interesse valida, purché congrua e rispondente ai requisiti richiesti.

La Provincia di Cremona non prenderà in alcuna considerazione le manifestazioni di interesse presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

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 delle Legge 241/90 e dei principi stabiliti dal Codice degli Appalti sulla libera concorrenza e non discriminazione.

ART. 1 - UBICAZIONE E REQUISITI LOGISTICI

L'immobile che la Provincia di Cremona sta ricercando dovrà essere necessariamente ubicato nell'ambito del territorio urbanizzato della città di Crema, nonché preferibilmente ubicato in posizione strategica rispetto alla rete cittadina del servizio di trasporto pubblico, in un contesto urbano dalle elevate qualità ambientali, non esposto alla pressione derivante 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"*.

ART. 2 - TITOLI PREFERENZIALI DELL'IMMOBILE

Fermo restando quanto stabilito all'art. 1, 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 in uso pubblico,
3. la presenza di un'area esterna di pertinenza esclusiva,
4. collegamenti con il trasporto pubblico.

ART. 3 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, idrico-sanitario e di impianto elettrico a norma e correttamente funzionanti per tutti gli ambienti;
- rispetto della normativa vigente in materia di conformità impiantistica (DM 37/2008);
- 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 l'avvio del prossimo anno scolastico 2024/2025.

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

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 10.08.2024, 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 rappresentata.

ART. 4 - 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.

ART. 5 - TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

TERMINE DI RICEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE: **ore 12.00 del giorno 10.07.2024**

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE: la documentazione (di seguito meglio specificata) per la partecipazione potrà essere presentata esclusivamente tramite posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo protocollo@provincia.cr.it con oggetto **"AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILI NEL COMUNE DI CREMA DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA PER FINALITA' SCOLASTICHE DI ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE"**

Il presente Avviso e i relativi allegati saranno resi disponibili sul sito istituzionale www.provincia.cremona.it, nella sezione "Bandi di gara", "Avvisi e indagini di mercato".

Con le medesime forme di pubblicità si provvederà a rendere noto l'esito dell'indagine.

Non saranno prese in considerazione eventuali manifestazioni di interesse pervenute fuori termine.

I soggetti che intendono presentare manifestazioni di interesse relative ad una pluralità di immobili dovranno far pervenire separate manifestazioni.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

DOCUMENTI DA PRESENTARE

- a) **Domanda di partecipazione, utilizzando l'Allegato 1**, sottoscritta digitalmente dal singolo proprietario o da TUTTI i comproprietari o dal soggetto regolarmente munito dei relativi poteri di firma in caso di persone giuridiche, allegando copia del documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i. In caso di sottoscrizione da parte di soggetti procuratori andrà allegata copia della procura, unitamente a un documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i. Qualora il dichiarante non disponesse di firma digitale potrà allegare la scansione in formato .pdf della domanda sottoscritta con firma autografa e del documento di identità in corso di validità,
- b) **Copia del titolo di proprietà,**
- 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 suddetta relazione, inoltre, dovrà 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:

- 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.
- d) dichiarazione di assenza di conflitto di interessi, utilizzando **l'Allegato 2**,
- e) indicazione del titolare effettivo, **utilizzando l'Allegato 3**,
- f) informativa privacy, **utilizzando l'allegato 4**.

ART. 6 - VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE - ISTRUTTORIA

Le proposte pervenute ai sensi del presente Avviso saranno oggetto di valutazione da parte di una Commissione che, a proprio insindacabile giudizio, selezionerà quella ritenuta più idonea oppure non ne selezionerà alcuna, dandone semplice comunicazione ai partecipanti.

Qualora necessario, la Provincia di Cremona potrà richiedere un sopralluogo di verifica presso l'immobile proposto ovvero potrà richiedere chiarimenti o precisazioni e documentazioni integrative.

Successivamente l'Amministrazione provinciale provvederà a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addvenire alla stipula di apposito contratto di locazione passiva.

ART. 7 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, procederà alla stipula di apposito contratto di locazione nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

Il rapporto contrattuale è disciplinato dalla legge 392/78 - locazioni ad uso non abitativo. Il rapporto contrattuale avrà la durata di anni 6 rinnovabili ai sensi di legge.

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'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica, in capo ai potenziali contraenti, del possesso dei requisiti previsti, dell'affidabilità morale e dell'assenza di qualsiasi causa che impedisca a tali soggetti di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato sarà revocato

ogni accordo sopravvenuto ed il proponente dovrà rimborsare tutte le spese sostenute dalla Provincia di Cremona sino alla data di interruzione della trattativa, oltre ad eventuali danni.

ART. 8 - CONDIZIONI DI LOCAZIONE

1. Tutte le spese relative alla riparazione di piccola manutenzione sono, ai sensi dell'art. 1609 del c.c., e dell'art. 9 della Legge 392/1978 a carico del conduttore.
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 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.
4. L'amministrazione Provinciale si riserva di negoziare ulteriori condizioni locative ed il prezzo, compatibilmente con le risorse assegnate a bilancio, nonché di verificarne la congruità per il tramite dell'Agenzia del Demanio.

ART. 9 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E MODALITA' DI PUBBLICAZIONE

Il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., è l'arch. Giulio Biroli, dirigente del Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica della Provincia di Cremona.

I dati personali saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle proposte di cui al presente avviso; con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime, pertanto, il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso è consultabile all'Albo Pretorio e sul sito <http://www.provincia.cremona.it>

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti entro il **10.06.2024** mediante PEC al seguente indirizzo: protocollo@provincia.cr.it oppure tramite posta elettronica ordinaria al seguente indirizzo: gestioneimmobili@provincia.cremona.it, avente ad oggetto "*Indagine di mercato per la ricerca di immobile ad uso scolastico a Crema- Chiarimenti*".

La Provincia di Cremona risponderà all'indirizzo PEC o di posta elettronica ordinaria indicato. Non si darà corso ad alcun quesito formulato telefonicamente.

ART. 10 - CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi a:

Provincia di Cremona

Settore Infrastrutture stradali, patrimonio ed edilizia scolastica

Unità Operativa Patrimonio ed Edilizia Scolastica

Ufficio Programmazione Rete Scolastica

Referente: dr.ssa Laura Braga, tel. 0372/406682

mail: gestioneimmobili@provincia.cremona.it

PEC protocollo@provincia.cremona.it

Allegati:

- 1) domanda di partecipazione

- 2) dichiarazione assenza conflitto di interessi
- 3) indicazione titolare effettivo
- 4) informativa privacy

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
arch. Giulio Biroli

documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R.445/2000 e D.Lgs.82/2005 e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa