



## Comune di Marsala

Medaglia d'oro al valore civile

### AVVISO PUBBLICO

**INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO (MANIFESTAZIONE DI INTERESSE)  
PER LA RICERCA DI IMMOBILI IN LOCAZIONE DA ADIBIRE AD AULE  
SCOLASTICHE.**

### IL SETTORE PIANIFICAZIONE E URBANISTICA

#### RENDE NOTO

che Il Comune di Marsala, in dipendenza della contingente inutilizzabilità del Plesso scolastico Pestalozzi dell'Istituto Comprensivo "Sirtori" di Marsala, intende effettuare una ricognizione sul territorio al fine di acquisire in locazione passiva uno o più immobili da adibire temporaneamente ad uso scolastico per l'anno 2023-2024 del predetto Istituto Comprensivo Sirtori.

Il presente AVVISO è finalizzato unicamente a individuare strutture e immobili disponibili e idonei ad essere destinati ad uso scolastico. Esso non costituisce avvio di procedura di gara pubblica o promessa di contrattazione e non attribuisce diritti di opzione di sorta.

Il Comune di Marsala si riserva la facoltà di non acquisire in locazione passiva alcun immobile, anche avente i requisiti richiesti.

Il Comune di Marsala, qualora a seguito di valutazione espressa dai competenti uffici tecnici comunali, riscontri l'idoneità di uno o più immobili offerti in locazione all'uso dichiarato, avvierà una procedura comparativa o procederà a una trattativa diretta per la locazione del bene immobile, all'uopo utilizzando gli istituti contrattuali apprestati dalla normativa vigente.

#### **TIPOLOGIA E DESTINAZIONE**

L'indagine di mercato riguarda immobili a destinazione scolastica, idonei a ospitare, per un periodo presumibilmente non inferiore a mesi dieci (10), numero sei (6) locali da adibire a classi di scuola primaria distribuite anche in più sedi, per corrispondere al fabbisogno come indicato dalla Scuola:

- Per la Scuola dell'Infanzia

- |   |          |
|---|----------|
| 1) classe con 13 alunni di cui 1 con disabilità | 23,40 mq |
| 2) classe con 17 alunni                         | 30,60 mq |

- Per la Scuola Primaria

- |                         |          |
|-------------------------|----------|
| 1) classe con 15 alunni | 27,00 mq |
| 2) classe con 17 alunni | 30,60 mq |
| 3) classe con 19 alunni | 34,20 mq |
| 4) classe con 15 alunni | 27,00 mq |



oltre i servizi igienici necessari ovvero n. 2 bagni per la scuola dell'infanzia, n. 4 bagni per la scuola primaria di cui n.1 per disabili, e n. 1 bagno con antibagno per il personale scolastico.

L'altezza interna dei locali non deve essere inferiore a m. 3 (tre).

In sede di scelta, la superficie utile complessiva - oltre i servizi igienici come prima indicati - viene convenientemente valutata in relazione alle caratteristiche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi per le finalità della locazione.

Le necessarie verifiche relative all'agibilità e alla sicurezza dei locali, ai sensi delle vigenti normative antincendio e per l'eventuale contrasto alla pandemia da covid-19, e, più in generale, all'accertamento dei requisiti necessari per la destinazione dei locali ad attività didattiche, sono svolte da personale tecnico appositamente individuato e incaricato dal Comune di Marsala.

### **CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

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

1. ubicazione all'interno dell'area facente parte del bacino di utenza dell'Istituto Comprensivo Sirtori (zona Via Sirtori - piazza Caprera - via Mazara - via Dante Alighieri) o, in via alternativa, nel centro abitato di Marsala o in prossimità dello stesso;
2. destinazione d'uso specifica "SERVIZI" con possibilità di cambio di destinazione d'uso, in tempi assai rapidi, a "SERVIZI PER L'ISTRUZIONE";
3. conformità agli strumenti urbanistici del Comune;
4. conformità alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
5. conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
6. conformità alla normativa antisismica;
7. conformità agli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica ai sensi del D.M. 18 dicembre 1975 - Legge n. 23 del 11 gennaio 1996 nonché alle vigenti normative comunitarie, nazionali e regionali in materia sanitaria, di sicurezza antincendio e antinfortunistica e in materia edilizia e urbanistica;
8. dotazione di maniglioni antipánico in tutte le porte rivolte all'esterno;
9. illuminazione-luce naturale adeguata con presenza di finestre;
10. disponibilità dei seguenti certificati:
  - 10.1. certificato di agibilità dei locali in relazione alla specifica destinazione richiesta;
  - 10.2. certificato o dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti igienico sanitari;
  - 10.3. Scia antincendio in corso di validità per l'attività 67 (scuole di ogni ordine e grado ... ex DPR 151 del 2011);
11. sviluppo, in via preferenziale, su un unico piano;
12. possibilità di adattamento della ripartizione interna dei locali alle esigenze dell'Istituzione e della Scuola;
13. presenza di almeno due gruppi di servizi igienici per gli alunni, uno per la Scuola dell'Infanzia e uno per la Scuola Primaria, dotati di porte verso l'esterno ed adeguata aerazione, aventi le seguenti caratteristiche:
  - 13.1. separati per sesso;
  - 13.2. ogni singolo gruppo dotato di box con un vaso cadauno, con pareti divisorie di altezza non inferiore a mt.3 (i lavelli possono essere posizionati anche nell'antibagno, ove esistente);
  - 13.3. bagno accessibile ai portatori di handicap;
  - 13.4. gruppo servizi igienici distinti per sesso per il personale scolastico;
14. disponibilità dei locali pronti all'uso entro il 13.09.2023;
15. conformità con la Regola Tecnica di Prevenzioni Incendi per l'edilizia scolastica D.M. 26 agosto 1992 per scuole classificate di tipo 0 (con numero di presenze contemporanee fino a 100 persone) con il D.M. 10 .3.1998 e con il D.M.18.12.1975- Legge 23/1996 (norme tecniche relative all'edilizia scolastica);



16. presenza di impianti termici, elettrici e tecnologici funzionanti a regola d'arte e dotati di certificazioni di conformità;
17. presenza di almeno una presa elettrica e di rete in ciascuna aula;
18. comoda raggiungibilità dalle scolaresche e dal personale scolastico;
19. il canone di locazione richiesto deve essere in linea con il valore mq limite stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - semestre II anno 2022 -B1 -C1-D2 - uso terziario.

Il rispetto delle vigenti normative tecniche in materia di edilizia scolastica, impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, sicurezza antincendio, sicurezza antisismica, deve essere attestato mediante specifica autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 445 del 2000, da produrre in sede di offerta-manifestazione di interesse.

L'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal puntuale rispetto delle normative sopra indicate.

#### **DURATA**

La durata del contratto è prevista in mesi dieci (10) fino alla conclusione dell'anno scolastico 2023-2024 e, comunque, non oltre il 30 giugno 2024, con decorrenza dalla data di stipula del contratto o di redazione di apposito verbale di occupazione dell'immobile, salvo proroga.

Le condizioni contrattuali, comprese la disciplina del rinnovo e del recesso anticipato del conduttore, saranno oggetto di negoziazione nell'ambito della fase *jureprivatorum* del procedimento amministrativo.

Il contratto cessa, *per patto espresso* riportato nel contratto, al 30 giugno 2024 senza bisogno di disdetta da parte del Comune di Marsala.

Il Comune di Marsala si riserva la facoltà di rinnovare il contratto in ragione di eventuale evoluzione dell'emergenza sanitaria Covid -19 e delle esigenze legate allo svolgimento dell'attività didattica o alle opere di manutenzione necessarie da parte del Comune stesso.

Saranno considerate ammissibili anche proposte per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di manutenzione minima necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte dell'Amministrazione comunale e dell'Istituzione Comunale "Marsala Schola". La proprietà offerente deve impegnarsi ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il giorno 13 settembre 2023.

#### **TITOLI PREFERENZIALI**

Il Comune di Marsala darà preferenza, nella scelta dell'immobile, alle strutture che sono caratterizzate dall'indipendenza del fabbricato, che sono ubicate in prossimità di parcheggi pubblici o privati ovvero di aree pubbliche e di uso pubblico (standard urbanistici) e che dispongono delle aule richieste in un unico edificio.

Tuttavia, in mancanza di offerte corrispondenti alle caratteristiche sopra indicate, saranno prese in considerazione, esaminate e verificate proposte, comunque pervenute anche in ritardo, ritenute utili al soddisfacimento anche parziale dell'esigenza allocativa rappresentata.

#### **SOGGETTI AMMESSI ALLA PROPOSTA**

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (persone fisiche o giuridiche) che hanno la disponibilità giuridica e di fatto per giusto titolo, di immobili che rispondono alle caratteristiche sopra descritte.

Sono ammesse anche proposte per le quali il locatore si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, le opere di manutenzione necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e alle eventuali ulteriori esigenze dell'Istituzione. L'offerente, nel caso, deve impegnarsi a effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nell'offerta e, comunque, entro il 13 settembre 2023.



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

Gli offerenti devono potere contrarre con la Pubblica Amministrazione; non devono avere riportato condanne penali per i delitti previsti dall'art. 80 d. Lgs. 50 del 2016; non devono avere contenziosi con il Comune di Marsala o con l'Istituzione Comunale "Marsala Schola"; non devono versare in mora e non devono avere debiti di alcuna natura con il Comune o con l'Istituzione; devono essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana; devono essere in regola con la normativa antimafia.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA**

La proposta dovrà essere contenuta in un plico sigillato e deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, **entro le ore 12,00 del giorno 04/08/2023** (s'intende, per "sigillatura" una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiuso il plico e tale da attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente nonché a garantire l'integrità e la non manomissione del plico stesso).

I proponenti possono, in alternativa, consegnare a mano il plico presso l'ufficio protocollo del Comune di Marsala sito nella Via G. Garibaldi, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico. Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura farà fede esclusivamente la data e l'ora di effettiva ricezione del plico da parte del Comune di Marsala. Il recapito tempestivo del plico rimane, in ogni caso, a esclusivo rischio del proponente e il Comune non effettuerà alcuna indagine circa gli eventuali motivi di ritardo nel recapito del plico.

Le proposte che pervengono in ritardo rispetto al predetto termine del **04/08/2023** ore 12,00 non sono prese in considerazione, in prima battuta.

Il plico deve recare all'esterno le generalità complete del mittente (nome e cognome o ragione sociale) e la seguente dicitura: "**PROPOSTA PER LOCAZIONE PASSIVA IMMOBILE PER UTILIZZO AULE SCOLASTICHE -A.S. 2023/2024**".

Il plico deve contenere al suo interno due buste, chiuse e sigillate, recanti ciascuna le seguenti diciture:

**Busta N.1** dicitura Documentazione Amministrativa con il nome del proponente, che deve contenere la busta A) Documentazione Amministrativa.

**Busta N.2** dicitura PROPOSTA ECONOMICA con il nome del proponente, che deve contenere la busta B) Canone Locativo richiesto.

Nella Busta N.1 devono essere inseriti i seguenti documenti:

1. **DOMANDA DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA**, in carta semplice in conformità allo schema di cui al Mod. 1) allegato;

2. **DICHIARAZIONE**, in carta semplice in conformità allo schema di cui al Mod. 2) allegato, con la quale l'offerente attesta l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 D. Lgs. 50 del 2016 nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

3. **RELAZIONE ASSEVERATA** in carta semplice e sottoscritta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione operante nell'ambito delle proprie competenze, attestante i seguenti elementi e requisiti tecnici dell'immobile:

- stato di legittimità dell'immobile ai sensi dell'art. 9 bis DPR 380 del 2001 con indicazione dei titoli edilizi in forza dei quali l'immobile è stato realizzato o legittimato;
- identificativi catastali;
- titoli di proprietà dell'immobile;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile;



- descrizione dello stato di manutenzione dell'immobile e degli impianti;
- descrizione dettagliata delle eventuali opere di manutenzione necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti o alle ulteriori esigenze manifestate dall'Istituzione che il proponente si impegna a realizzare, a proprio totale carico. In tale caso la relazione dovrà indicare il termine, non successivo al 13 settembre 2023, di ultimazione di detti interventi.
- estremi del certificato di agibilità;
- rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- estremi della SCIA antincendio in corso di validità per l'attività 67 (scuole di ogni ordine e grado ... omissis) di cui al DPR 151/2011;
- documentazione fotografica

Alla Relazione devono essere allegati elaborati grafici quotati, redatti in scala esatta non inferiore ad 1:200, rappresentanti:

- la planimetria dell'immobile;
- la sezione dell'immobile;
- gli elementi caratteristici dell'immobile funzionali all'uso cui è destinato (ad esempio: larghezza e caratteristiche delle vie d'esodo e dei percorsi di sicurezza; larghezza e pendenza delle rampe; dimensioni delle aperture di illuminazione ed aerazione; servizi igienici per disabili; locali tecnici; eccetera).

I predetti elaborati, sottoscritti dal tecnico incaricato, devono essere redatti con un grado di approfondimento tale da fornire una descrizione esaustiva degli spazi offerti in locazione, che devono essere rispondenti a quelli richiesti dal presente avviso.

La Relazione asseverata deve essere sottoscritta anche dal proponente.

Nella Busta B) deve essere inserita la richiesta del quantum del canone locativo mensile al netto dell'IVA, in conformità allo schema di cui al Mod. 3) allegato.

Le spese per le utenze (acqua, luce, riscaldamento) e per la gestione ordinaria dell'immobile locato saranno assunte direttamente dal Comune di Marsala o dall'Istituzione per conto del Comune, salvo diversi accordi da assumere, con provvedimento motivato, prima della stipula del contratto.

#### **MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEI LOCALI**

Il Comune di Marsala esegue una prima valutazione di idoneità dei locali offerti in locazione sulla base dei criteri sopra indicati e delle dichiarazioni rese. Successivamente, procede a una trattativa privata con il proponente l'immobile ritenuto idoneo al soddisfacimento delle esigenze che stanno a fondamento di questa procedura di selezione, per negoziare le clausole e le condizioni della locazione e determinare il canone mensile sulla base di un giudizio di congruità condiviso.

#### **AVVERTENZE**

L'utilizzazione dei modelli allegati è facoltativa e il proponente può fornire anche in altra forma le informazioni ivi richieste, necessarie per partecipare alla presente procedura.

I Modelli allegati a questo AVVISO possono essere completati con i dati richiesti o trascritti su carta intestata del proponente. Gli offerenti possono aggiungere allegati che contengano le informazioni necessarie per poter partecipare alla presente procedura, in conformità alle disposizioni di legge e in funzione delle specifiche esigenze del proponente.

Il proponente che utilizza i Modelli allegati per fornire i dati e rendere le dichiarazioni richieste dal presente avviso o previsti dalla legge, resta l'unico responsabile dell'esatta compilazione dei Modelli medesimi nonché della rispondenza del contenuto dei Modelli compilati alle richieste di cui al presente Avviso.

Al riguardo si **AVVERTE** che verranno interpretati come:

non prodotti né trasmessi dal concorrente e dunque non acquisiti dal Comune di Marsala, i dati, le informazioni e i documenti corrispondenti a campi dei suddetti Modelli non completati con i dati richiesti nel Modello stesso e nel presente Avviso;



non prodotti né trasmessi dal concorrente e dunque non acquisiti dal Comune di Marsala, i documenti, i dati e le dichiarazioni per i quali, se richiesto, non sia stata barrata con una croce o, comunque, con un segno evidente e inequivocabile la relativa e corrispondente casella inserita nel Modello.

Si **AVVERTE** che la presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso richiesto.

Si **AVVERTE** che l'offerente non può avanzare diritti di sorta verso il Comune di Marsala, nell'ipotesi in cui questo, per qualsivoglia ragione, decidesse di non fare più luogo alla locazione o non trasferisse all'Istituzione le somme necessarie a sostenere i costi della locazione.

Si **AVVERTE** che le proposte che perverranno non vincolano in alcun modo il Comune di Marsala, che si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine nonché di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione, senza che nessun diritto di alcuna specie sorga in capo al proponente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione. In ogni caso, il Comune di Marsala non corrisponde rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che viene acquisita agli atti e non viene restituita.

Il proponente è impegnato a tenere ferma la proposta per il termine di tre mesi, decorrente dalla scadenza del presente Avviso.

**Il Comune di Marsala si riserva di negoziare ulteriori condizioni locative e di determinare il canone locativo mensile, in relazione alle condizioni complessive e all'ubicazione dell'immobile, sentiti se del caso i competenti uffici tecnici comunali.**

Si applicano alla presente procedura le vigenti norme in materia di locazioni non abitative stipulate da una pubblica amministrazione per fini istituzionali, anche indiretti. Non si applica il D. Lgs. 50 del 2016, ad eccezione delle norme sopra espressamente richiamate, trattandosi di locazione passiva.

Le determinazioni finali sono adottate all'esito dell'espletamento della procedura, con provvedimento del Dirigente, in ossequio ai criteri previsti nell'Avviso e ai principi di logicità, ragionevolezza ed economicità, in funzione del raggiungimento dell'obiettivo di reperire e mettere a disposizione dell'Istituto Comprensivo Sirtori le aule scolastiche richieste per consentire al predetto Istituto, per il plesso scolastico Pestalozzi, lo svolgimento in sicurezza dell'anno scolastico 2023-2024.

Il presente AVVISO viene emanato nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità nonché nel rispetto dei pronunciamenti della giurisprudenza e delle disposizioni dell'ANAC.

**L'offerente, per il fatto stesso della presentazione dell'offerta di locazione, accetta senza riserve o eccezioni le condizioni e le clausole contenute nel presente AVVISO.**

**L'offerente riconosce espressamente a ogni effetto di legge che il Comune di Marsala, nell'esercizio del potere generale di autotutela della Pubblica Amministrazione, può in qualunque momento differire o revocare la procedura e decidere di non concludere la selezione e non stipulare il contratto anche dopo l'individuazione della proposta, senza alcun diritto o ragione di credito per il proponente.**

Si **AVVERTE** che la pubblicazione dell'avviso di conclusione del procedimento nelle forme di legge produce gli effetti della piena conoscenza per tutti i soggetti partecipanti alla procedura.

## TRATTAMENTO DATI

Il trattamento dei dati personali viene gestito ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento UE 679 del 2016. I dati riportati sono acquisiti esclusivamente al fine della concessione dei permessi richiesti, di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti collegati e vengono utilizzati, con modalità anche non automatizzate, solo per tale scopo; il conferimento dei dati è obbligatorio e il rifiuto di fornire gli stessi comporta l'impossibilità di dare corso a quanto richiesto.

Il titolare del trattamento è il Comune di Marsala e il responsabile del trattamento è il Funzionario E.Q. – Titolare di P.O. ad interim Dott. Gaspare Signorelli ([signorelli.gaspare@comune.marsala.tp.it](mailto:signorelli.gaspare@comune.marsala.tp.it)). L'informativa completa è disponibile sul sito istituzionale del Comune di Marsala, sezione Amministrazione Trasparente.

Allegati:

mod. 1) - Istanza di ammissione

mod. 2) - Dichiarazione dei requisiti

mod 3) - Proposta economica

Marsala, li 19/07/2023

Il Titolare di P.O. ad interim  
Dott. Gaspare Signorelli



Il Dirigente  
Ing. Pier Benedetto Daniele Mezzapelle

atrimo