

CITTA' DI VITERBO



AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI LOCALI DA UTILIZZARE TEMPORANEAMENTE PER LE ATTIVITA' DEL CENTRO PROVINCIALE PER L'ISTRUZIONE DEGLI ADULTI (CPIA) "GIUSEPPE FOTI"

Il Comune di Viterbo, Settore III, rende noto l'avvio di una indagine esplorativa volta a reperire un immobile, ubicato nel Comune di Viterbo, idoneo ad ospitare le attività del C.P.I.A. "Giuseppe Foti" e precisamente le classi della scuola primaria e secondaria di primo grado, con presenze medie orarie di n. 80-90 studenti circa.

La ricerca è giustificata dalla necessità di garantire una sede scolastica per le attività antimeridiane agli alunni del suddetto plesso sino alla conclusione dell'anno scolastico 2023/2024, nelle more delle procedure finalizzate all'individuazione di una sede definitiva.

Art. 1 - FINALITA'

La ricerca è finalizzata al reperimento di aule scolastiche, preferibilmente presso un unico immobile, aventi le caratteristiche precisate nel presente avviso il quale riveste carattere meramente esplorativo.

Il presente avviso non vincola in alcun modo il Comune di Viterbo, che sarà libero di revocare il presente avviso oltretutto di avviare, in proposito, altre e/o diverse procedure e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere fatto valere dai proponenti per il semplice fatto della presentazione della manifestazione di interesse.

Il Comune di Viterbo si riserva, pertanto, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e di non esaminare o selezionare alcuna proposta pervenuta (o di selezionarne una o più ritenute idonee per la finalità di cui trattasi), ovvero non dare seguito alla procedura stessa (in particolare ove nessuna delle proposte presentate risponda ai requisiti ed alle esigenze specifiche di codesto Ente).

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi presso gli immobili proposti, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità di cui al presente Avviso.

Art. 2 - CARATTERISTICHE TECNICHE

I locali oggetto del presente avviso dovranno possedere le seguenti caratteristiche:

1. essere situati nel territorio del Comune di Viterbo ed avere a distanza in linea d'aria preferibilmente non superiore a 2 km dalla precedente sede (Piazza Mario Fani);
2. essere ubicati in zona servita dal servizio di trasporto pubblico locale o a distanza congrua;
3. dotati di impianto elettrico e di illuminazione ed antincendio secondo quanto previsto dalla specifica normativa cogente e tecnica; conformità agli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. n. 37/2008;
4. presenza di impianti di riscaldamento;
5. dotati di autonomo allacciamento alla rete dei servizi (telefonico, fognario, gas, acquedotto ecc...);
6. possedere servizi igienici con efficiente e regolare scarico in pubblica fognatura o in altri sistemi di smaltimento autorizzati;

7. essere dotati di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti, facilmente accessibili;
8. possesso della certificazione o segnalazione certificata di agibilità;
9. conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi, edilizie ed urbanistiche, nonché in materia igienico-sanitaria; osservare le norme di sicurezza previste dal d.lgs 81/2008 e da altre specifiche norme per una struttura scolastica e per i relativi impianti
10. essere nella piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
11. liberi da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura o specie, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori;
12. possedere una destinazione d'uso compatibile con l'utilizzo richiesto;
13. caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità ed alla versatilità nell'uso degli spazi;
14. condizioni manutentive buone;
15. rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
16. presenza di caratteristiche utili alla completa operatività dei locali (a titolo esemplificativo: predisposizione a cablaggi e reti dell'impianto informatico, presenza di rete di telefonia; predisposizione alla compartimentazione degli spazi; presenza di connessione di rete LAN e Wifi per uffici e didattica con internet in ogni aula, linea telefonica, linea interna per comunicazione vocale tra gli uffici);

Art. 3 -REQUISITI DIMENSIONALI MINIMI

I locali dovranno possedere i seguenti requisiti dimensionali minimi:

- n. 4 spazi per le attività didattiche di cui tre aule da 20 posti e un'aula per attività didattiche/incontri collegiali da almeno 55 posti;
- n. 1 spazio polifunzionale per attività didattica/accoglienza/stanza docenti;
- n. 3 bagni per piano (uomo, donna e diversamente abile);
- n. 1 spazio di deposito per materiale didattico, arredi, strumentazioni e materiale per le pulizie.

La manifestazione di disponibilità potrà essere inoltrata per tutte le classi sopra indicate.

Gli standard richiesti sono quelli da calcolare sulla base delle indicazioni di cui al D.M. 18 dicembre 1975 e s.m.i., con una superficie interna idonea ad ospitare una popolazione scolastica per un numero di unità non inferiori a quelle sopra indicate.

Art. 4 – DURATA

I locali oggetto del presente avviso dovranno essere resi disponibili fino a tutto il mese di giugno 2024.

Art. 5 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti indicati.

Non saranno prese in considerazione proposte presentate da agenzie di intermediazione o da intermediari o vincolate al pagamento di oneri intermediazione immobiliare.

Gli interessati a presentare proposta, persone fisiche o giuridiche, dovranno presentare al Comune di Viterbo – Settore III – Via Ascenzi n. 1 01100 Viterbo – un plico chiuso e controfirmato, che dovrà riportare a pena d'esclusione l'intestazione del mittente e la seguente dicitura:

INDAGINE ESPLORATIVA PER LA RICERCA DI LOCALI DA UTILIZZARE TEMPORANEAMENTE PER LE ATTIVITA' DEL CENTRO PROVINCIALE PER L'ISTRUZIONE DEGLI ADULTI (CPIA) da acquisire in locazione.

Il plico chiuso, contenente la documentazione di seguito richiesta, dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del 19 febbraio 2024 scegliendo una delle seguenti modalità:

- mezzo PEC all'indirizzo PEC protocollo@pec.comuneviterbo.it
- all'indirizzo sopra indicato a mezzo di raccomandata A/R del servizio postale, farà fede il timbro di arrivo;
- mediante consegna a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Viterbo in tal caso farà fede la data e l'ora apposta sul plico dall'addetto alla ricezione;

Non verrà tenuta in considerazione alcuna istanza di manifestazione di interesse pervenuta oltre il predetto termine.

Il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico sigillato e controfirmato deve contenere all'interno la seguente documentazione, pena l'esclusione:

1) Dichiarazione di manifestazione di interesse a partecipare all'avviso esplorativo utilizzando l'allegato modello A.

La dichiarazione, pena l'esclusione, deve essere sottoscritta e alla stessa deve essere allegata fotocopia di documento di identità in corso di validità dell'offerente o del legale rappresentante se trattasi di persona giuridica.

Nella dichiarazione di manifestazione d'interesse a partecipare all'avviso esplorativo l'offerente dovrà dichiarare:

- di non trovarsi nell'impossibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di possedere la piena proprietà degli immobili, la loro agibilità e la conformità;
- la conformità dell'immobile alle caratteristiche e requisiti indicati agli artt. 2 e 3 del presente avviso:
 1. alla vigente normativa urbanistica, edilizia ed ambientale ed in particolare regolarità urbanistica e conformità della destinazione di uso degli immobili allo strumento urbanistico vigente;
 2. alla disciplina vigente nelle materie di edilizia antisismica, di igiene e sanità, di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro (D.L.81/08 e s.m.i.) nonché alle regole tecniche di prevenzione incendi ed alle disposizioni, sempre in materia di prevenzione incendi, di cui al DPR 151/2011;
 3. degli impianti tecnologici alle normative vigenti e relativa adeguatezza con riferimento alla destinazione di uso prevista (dichiarazione di conformità rese da installatori o professionisti abilitati a norma del DM 37/2008, messa a terra DPR 462/2001);
- l'attestazione di essere in possesso di tutte le certificazioni tecniche inerenti il fabbricato e le opere architettoniche, sia delle dichiarazioni di conformità relative agli impianti, a prestare tutte le garanzie di legge, tra le quali la conformità della normativa di sicurezza con l'impiego a renderle disponibili a richiesta dell'Amministrazione;
- la piena disponibilità degli immobili e libertà degli stessi da pesi, vincoli, oneri e trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli e dovrà obbligarsi a resistere direttamente contro eventuali pretese che per qualsiasi causa dovessero essere avanzate da terzi, con esonero per il Comune di Viterbo da ogni responsabilità da eventuali pesi, canoni, oneri, giudizi e liti pendenti, dei quali il locatore dovrà accollarsi espressamente ogni onere e sorte.
- dichiarazione di rendersi disponibile a consentire un sopralluogo da parte dei Tecnici del Comune di Viterbo per la verifica delle condizioni generali dello stabile offerto.

2) Proposta economica redatta secondo l'allegato modello B, sulla quale deve essere apposta marca da bollo da € 16,00, con l'indicazione, in cifre e in lettere, del prezzo che si intende proporre quale canone di locazione mensile comprensivo oltre Iva se dovuta, delle eventuali spese condominiali e dei consumi energia, riscaldamento e acqua. In caso di discordanza tra l'importo indicato in lettere e quello in cifre, varrà l'importo più vantaggioso per il comune.

La proposta deve essere datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile dall'offerente.

La proposta non dovrà presentare cancellazioni, aggiunte o correzioni.

Non saranno ritenute valide le proposte condizionate o espresse in modo indeterminato, quelle duplici o redatte in modo imperfetto o comunque condizionate.

In caso di Impresa/Società, la proposta deve essere compilata e sottoscritta dal Legale Rappresentante della medesima. Qualora la stessa sia compilata e sottoscritta da un procuratore, deve essere allegata copia della relativa procura.

Il prezzo di locazione proposto si intende fisso e invariabile e al netto delle spese di stipula e registrazione del contratto di locazione che saranno come per legge

3) Documenti a corredo della della domanda.

All'interno del plico dovrà essere inserita una busta recante la dicitura “ DOCUMENTI A CORREDO DELL'OFFERTA” nella quale dovrà essere inserita la seguente documentazione:

- copia atto di proprietà;
- planimetrie e documentazione fotografica interna e esterna,

L'Amministrazione, previo sopralluogo dei tecnici comunali e verifica della documentazione relativa all'immobile, valuterà, **senza alcun obbligo di accettazione**, le proposte pervenute, riservandosi gli atti amministrativi necessari al fine di procedere alla eventuale stipula del contratto, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche tecniche e dei costi.

Art. 6 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, verrà nominata un'apposita commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle candidature pervenute secondo i requisiti specificati agli artt. 2 e 3. Successivamente potranno essere presi contatti con i soggetti che avranno candidato i locali ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Ente.

Le manifestazioni di interesse pervenute nel termine prescritto, regolarmente compilate e complete della documentazione richiesta, saranno esaminate e vagliate da apposita commissione che redigerà la graduatoria secondo i criteri di valutazione e i punteggi (**massimo 100**) :

- canone mensile proposto (esclusa eventuale Iva) : importo annuale (**40 punti**);
- tempi di consegna e fruibilità dell'edificio tenuto conto anche dell'eventuale necessità di interventi di adeguamento dei locali (**20 punti**);
- distanza in linea d'aria alla precedente sede del CPIA (**10 punti**);
- immobile ubicato in zona servita dal trasporto pubblico locale (**10 punti**);
- grado di rispondenza dell'edificio alle caratteristiche e ai requisiti richiesti nel presente avviso (**10 punti**);
- tipologia strutturale e architettonica: stato di conservazione, di manutenzione (**10 punti**);

La valutazione delle proposte presentate sarà effettuata dalla commissione attraverso la media dei giudizi assegnati da ciascun Commissario mediante un coefficiente variabile da 0 a 1 (come da scala di valori che segue) che, moltiplicato per i punti massimi a disposizione, darà il punteggio da attribuire in riferimento al criterio.

Giudizio Coefficiente

– Ottimo 1 - Buono 0,8 - Discreto 0,7 - Sufficiente 0,6 - Insufficiente 0

Pena l'esclusione dalla presente procedura selettiva, è richiesto che ogni interessato dovrà espressamente dichiarare la disponibilità a consentire un sopralluogo da parte dei Tecnici del Comune di Viterbo per la verifica delle condizioni generali dello stabile offerto.

A tal fine, previa comunicazione scritta del Comune di Viterbo, l'offerente dovrà dare la propria disponibilità entro gg. 5 (cinque) dalla data di ricezione della comunicazione.

L'amministrazione si riserva di richiedere integrazioni, anche documentali, e chiarimenti in merito alle proposte prevenute e di effettuare sopralluogo presso gli immobili proposti in locazione.

L'Amministrazione comunale procederà a proprio insindacabile giudizio a contattare e ad avviare trattative con uno o più proponenti, finalizzate, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite e, in base agli elementi a disposizione, individuerà l'offerta più conveniente.

In ogni caso, si precisa che il presente avviso e la successiva ricezione delle manifestazioni di interesse non vincolano in alcun modo lo scrivente Comune di Viterbo e non costituiscono diritti o interessi legittimi a favore dei soggetti coinvolti.

La presentazione delle manifestazioni di interesse non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o situazione di vantaggio o di aspettativa in favore dei dichiaranti; né farà sorgere alcun impegno circa la stipula del contratto di locazione

Nel caso pervenga una sola manifestazione di interesse valida, il Comune di Viterbo si riserva la facoltà di procedere a trattativa diretta senza, comunque, essere in alcun modo vincolata nei confronti del dichiarante.

Art. 7 - VERIFICHE E CONTROLLI

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte degli uffici, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute. In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Art. 8 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RICHIESTA CHIARIMENTI

Il responsabile del presente procedimento esplorativo, ai sensi dell'art.5 della L.241/1990 è il Dr. Luigi Celestini - e-mail: lcelestini@comune.viterbo.it

Ulteriori informazioni: per ulteriori informazioni e/o chiarimenti, gli interessati potranno rivolgersi alla Dr.ssa Elisabetta Natalini, e-mail enatalini@comune.viterbo.it

Si precisa, inoltre, che ogni ulteriore informazione inerente la presente indagine verrà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente: www.comune.viterbo.it.

Art. 9 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In ordine al procedimento instaurato da questo avviso, si rinvia al G.D.P.R. (Regolamento Ue 2016/679) e al D.Lgs. 30.6.2003, n.196 e si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti attengono esclusivamente alla presente manifestazione di interesse;
- il conferimento dei dati ha natura facoltativa, e si configura più esattamente come onere, nel senso che il proponente, se intende partecipare alla manifestazione di interesse, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione in base alla vigente normativa;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla manifestazione di interesse;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 1. il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento;
 2. ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del D.Lgs.196/2003, cui si rinvia.

Allegati:

- **Modello domanda di partecipazione (modello A)**
- **Modello di offerta economica (Modello B)**
- **Documenti a corredo della domanda**