

**INDAGINE DI MERCATO PER IL REPERIMENTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A
SCUOLA PRIMARIA E SECONDARIA DI I GRADO CURTATONE NEL COMUNE DI
PONTEDERA**

A. CONDIZIONI GENERALI E DI AMMISSIBILITÀ

I. Il presente avviso ha come finalità quella di reperire un immobile, ubicato nel Comune di Pontedera, da destinare - previa stipula di contratto di acquisto da parte del Comune - a scuola primaria, per almeno n. 8 classi, e a scuola secondaria di I grado, per almeno 15 classi, oltre agli uffici amministrativi della Direzione Didattica.

II. L'immobile deve essere ubicato in zona urbanistica compatibile (o da poterla rendere tale), dotata di verde, distanziata secondo normativa da industrie rumorose dalle quali potrebbero provenire esalazioni moleste e nocive, e da tutte quelle attrezzature urbane che potrebbero comunque arrecare danno o disagio alla presenza di bambini.

III. L'immobile deve essere già edificato o in fase di realizzazione al momento della pubblicazione del presente avviso.

IV. Si prenderanno in considerazione proposte relative a immobili completamente edificati e/o anche parzialmente edificati, che necessitino di interventi di ultimazione, ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria che dovranno concludersi entro il **31/08/2022**, data entro la quale l'immobile medesimo dovrà essere completato, idoneo alla destinazione scolastica e consegnato all'Amministrazione.

Potranno quindi essere presentate proposte relative a immobili non ancora rispondenti alle caratteristiche sopra descritte e per i quali il proponente dovrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti dall'amministrazione con il presente atto.

V. Le proposte di immobili saranno considerate ammissibili a condizione che il proponente effettui direttamente a proprie spese gli adeguamenti necessari a rendere l'immobile conforme a quanto richiesto nel presente avviso, nonché a tutte le norme e prescrizioni tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica.

VI. Il Comune, all'esito della espletanda procedura, si riserva la facoltà di non concludere un contratto, senza alcun obbligo di motivazione, senza che alcun diritto sorga in capo ai proponenti dell'immobile, neppure a titolo di rimborso.

VII. Trattandosi di acquisto di immobili ad uso di Amministrazione Pubblica e, pertanto, di contratto pubblico, sarà svolta una procedura comparativa di scelta del contraente idonea a selezionare le migliori opportunità sul mercato, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità.

B. CARATTERISTICHE TECNICHE E DIMENSIONALI

I. L'immobile da acquisire e destinare a edificio scolastico dovrà essere rispondente o adeguabile, a cura e a spese del proponente, alle vigenti normative in materia di edilizia scolastica.

II. In particolare, i parametri dimensionali di riferimento che l'immobile dovrà possedere nel rispetto delle prescrizioni del d.m. 18/12/1975, tenendo conto del fabbisogno di n. 8 classi per la scuola primaria e di n. 15

classi per la scuola secondaria di primo grado (totale 23 classi, oltre agli uffici amministrativi della Direzione Didattica), dovranno essere i seguenti:

- superficie lorda **non inferiore a 4.700 mq**, da destinare a servizi scolastici e uffici amministrativi, ubicati preferibilmente su un piano unico e accessibili ai portatori di handicap, ove sia possibile ricavare un numero di aule la cui superficie netta totale minima dovrà essere di 1.160 mq;
- altezza minima dei locali per aule, uffici, biblioteche, mensa di **3,00 m**;
- la presenza di parcheggi auto pertinenziali in prossimità dell'immobile con capienza non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione calcolato al netto delle murature, e pertanto con superficie minima di 635 mq (circa 51 posti auto), oltre a spazi di circolazione e di manovra;
- esistenza di un'area pertinenziale esterna destinata a giardino/parco giochi.

III. L'immobile, inoltre, dovrà essere dotato di tutti le funzioni a diretto servizio dell'attività didattica (palestra/e, laboratori, mensa, servizi igienici, spogliatoi, depositi, etc.), dimensionati nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia di edilizia scolastica.

IV. L'immobile dovrà altresì:

- risultare di piena proprietà del proponente al momento della presentazione della proposta o entrare nella disponibilità giuridica del medesimo proponente prima della presentazione del titolo edilizio eventualmente necessario all'avvio dei lavori di adeguamento dello stesso per la consegna dell'immobile entro il 31 agosto 2022 e comunque non oltre l'inizio dell'anno scolastico 2022/2023;
- essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo degli eventuali collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- possedere illuminazione e aerazione naturale adeguate con finestre/lucernari di dimensioni tali da garantire il rispetto dei rapporti aero-illuminanti e delle norme igienico-sanitarie vigenti;
- essere dotato di involucro esterno le cui superfici opache e trasparenti (pareti, coperture, infissi, lucernari, etc.) rispettino le norme in materia di efficienza energetica;
- essere dotato di serramenti conformi alla normativa UNI di riferimento vigente;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza dichiarata;
- risultare conforme, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti e dotato di autonoma identificazione catastale con categoria compatibile all'uso scolastico;
- essere dotato di maniglioni antipanico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili, e di tutti gli altri presidi di sicurezza antincendio.

V. Tutti gli impianti dovranno essere a norma, corredati delle certificazioni e della documentazione prevista dalle disposizioni normative vigenti in materia; essi dovranno altresì presentare caratteristiche tecniche atte a minimizzare i costi di gestione e manutenzione e a rispettare la sostenibilità ambientale complessiva.

VI. L'immobile dovrà essere dotato di Certificato di Prevenzione Incendi per l'attività scolastica richiesta e per quelle ad essa connesse.

VII. L'immobile dovrà essere munito della dichiarazione asseverata di assenza di materiali con fibre di amianto nelle strutture, tamponature, tramezzature, pannellature isolanti, etc.

VIII. L'impianto di illuminazione dovrà prevedere l'utilizzo di corpi illuminanti LED rispondenti alla EN 62471, con rischio fotobiologico esente;

IX. Tutte le rubinetterie dovranno essere dotate di certificazione Ecolabel UE (decisione 2013/250/UE della Commissione UE), al fine di garantire il contenimento dei consumi d'acqua e il risparmio energetico correlato, nonché l'assenza di sostanze il cui rilascio all'interno dell'acqua potabile erogata risulti dannoso per la salute umana.

C. ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Costituiscono elementi di valutazione per la selezione dell'immobile:

- la qualità delle strutture, con riferimento alla garanzia della sicurezza statica e sismica, nonché alla funzionalità degli spazi e alla qualità dei materiali;
- la versatilità degli spazi messi a disposizione in relazione alle esigenze dell'attività didattica di scuole del primo ciclo di istruzione;
- l'ubicazione della struttura in un quadrante urbano del capoluogo eventualmente funzionale alle esigenze di ridefinizione della geografia scolastica comunale nonché potenzialmente utile ad una qualificata razionalizzazione del patrimonio edilizio scolastico cittadino;
- esistenza di un'area pertinenziale esterna destinata a giardino/parco giochi;
- la presenza di adeguati parcheggi auto interni e/o pubblici in prossimità dell'immobile;
- l'unicità dell'immobile in fabbricato cielo terra o, se trattasi di unità complessa, la disponibilità di ingressi e di impianti autonomi, con ridotta incidenza degli spazi condominiali;

D. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA

Sono ammessi a presentare la proposta:

- le persone fisiche o giuridiche;
- le imprese individuali o in forma societaria iscritte alla C.C.I.A.A.;
- le A.T.I.; imprese temporaneamente raggruppate;
- gli enti pubblici;
- gli agenti di mediazione iscritti allo specifico ruolo presso la C.C.I.A.A, con la precisazione che il Comune non corrisponde provvigioni.

E. ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE PROPOSTA IMMOBILIARE

I. Il Comune valuterà le offerte in funzione degli elementi contenuti nel presente avviso, selezionando gli offerenti, le cui proposte saranno ritenute ammissibili e procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, purché ritenuta adeguata alle proprie esigenze.

II. Ai fini dell'esame delle offerte potrà essere nominata un'apposita commissione di valutazione che stabilirà l'idoneità degli immobili in relazione ai requisiti previsti dal presente avviso.

Individuato/i l'immobile/gli immobili rispondente/i alle richieste, verrà avviata una trattativa con il proponente finalizzata all'indicazione delle condizioni economiche e quindi all'individuazione della migliore proposta.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare su tali immobili uno o più sopralluoghi.

Nel corso della trattativa/trattative si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di compravendita, contenente tutte le clausole pattuite durante la trattativa.

III. La presente indagine ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo il Comune.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

Il Comune non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

IV. I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del GDPR – Reg. UE 2016/679, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca immobiliare, con l'invio dell'istanza i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

F. TERMINI, MODALITÀ, REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

I. L'istanza di partecipazione deve essere redatta e firmata digitalmente secondo il modello predisposto dal Comune (allegato 1), parte integrante e sostanziale della presente indagine, unitamente agli allegati anch'essi firmati digitalmente e inviata all'indirizzo PEC del Comune pontedera@postacert.toscana.it, indicando nell'oggetto "ISTANZA INDAGINE DI MERCATO REPERIMENTO IMMOBILE DA DESTINARE A SCUOLA PRIMARIA E SECONDARIA DI I GRADO CURTATONE NEL COMUNE DI PONTEDERA".

Solo in casi residuali, ove il proponente non possieda la firma digitale e l'indirizzo di PEC, la consegna dell'istanza di partecipazione potrà essere redatta in forma cartacea e firma olografica dal proprietario e consegnata mediante plico, riportante l'oggetto "ISTANZA INDAGINE DI MERCATO REPERIMENTO IMMOBILE DA DESTINARE A SCUOLA PRIMARIA E SECONDARIA DI I GRADO CURTATONE NEL COMUNE DI PONTEDERA" e il nome del proponente presso l'ufficio protocollo del Comune di Pontedera negli orari di apertura del servizio.

L'istanza possono essere presentate **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 6 agosto 2021.**

Non saranno prese in considerazione istanze pervenute in modo non conforme a quanto indicato nella presente indagine e oltre il termine indicato.

II. Qualora si verifichi un mancato funzionamento o un malfunzionamento del Sistema tale da impedire la corretta presentazione delle offerte, il Comune adotterà i necessari provvedimenti al fine di assicurare la regolarità della procedura.

III. La pubblicità della presente indagine avviene attraverso la tempestiva pubblicazione di apposito avviso sul sito internet del Comune.

Fino alla scadenza è consentito agli operatori che hanno già inviato la proposta di ritirarla ed eventualmente sostituirla.

IV. L'Istanza di partecipazione, redatta secondo lo schema allegato al presente avviso, deve contenere, tra le altre:

- le complete generalità della persona fisica o del legale rappresentante se impresa o società;
- l'esatta denominazione dell'impresa o società concorrente;
- l'indirizzo completo, il recapito telefonico, gli indirizzi mail e/o di posta elettronica certificata, il codice fiscale e/o la partita IVA;

V. Nell'istanza deve essere dichiarata la disponibilità a vendere al Comune l'immobile richiesto alle condizioni riportate nel presente Avviso, indicando espressamente l'impegno a:

- adeguare a proprie spese l'immobile/gli impianti per gli usi compatibili con la destinazione d'uso richiesta.
- ad alienare l'immobile al Comune

VI. Nell'istanza, inoltre, devono essere rese anche le seguenti dichiarazioni:

Per le persone fisiche:

1. di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
2. di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
3. di non essere stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui al d.lgs. 159/2011;

Per le persone giuridiche:

1. che la impresa/società è iscritta nel registro delle imprese della C.C.I.A.A., ovvero presso i registri professionali dello stato di provenienza, fornendo i seguenti dati:

a) la sede, il numero e la data di iscrizione;

b) la forma giuridica;

c) l'attività dell'impresa;

2. Indicazione delle persone autorizzate a rappresentare l'impresa (tutti i soci se si tratta di società in nome collettivo o in accomandita semplice; gli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di ogni altro tipo di Società), nel caso di cooperative o consorzio di cooperative, di essere regolarmente iscritta nel Registro Prefettizio o nello Schedario generale della cooperazione (indicare i dati di iscrizione);

3. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;

4. che:

a) nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure pronunciata sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno allo Stato o alla Comunità che incidono sulla moralità professionale;

b) non sia stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui al d.lgs. 159/2011;

c) nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttive UE 2014/24 (ora trasfusi nel D.lgs 50/2016);

d) nel triennio antecedente la data di pubblicazione della presente Indagine non sono avvenute nell'impresa/società cessazioni dalla carica di soggetti incorsi in procedimenti penali definiti.

Le notizie di cui ai punti 3 e 4, lett. A), B) e C) devono essere dichiarate solo dal titolare o dal direttore tecnico se trattasi di ditta individuale; nel caso di società commerciale, cooperative, consorzi, dette notizie devono esser dichiarate da tutti i soci o dal direttore tecnico se trattasi di società in nome collettivo; da tutti i

soci accomandatari o dal direttore tecnico, se trattasi di società in accomandita semplice; dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o dal direttore tecnico, per gli altri tipi di società o consorzio.

5. di essere in possesso della capacità di contrattare con la P.A.;

6. di non avere procedimenti giudiziari in corso (si precisa che detta dichiarazione deve essere resa per conto del Legale Rappresentante e dei membri degli Organi direttivi della società);

7. che nei confronti dei soggetti muniti del potere di rappresentanza (che devono essere elencati), anche cessati nell'anno antecedente la pubblicazione della presente indagine, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale o per delitti finanziari;

8. di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella presente indagine;

9. di acconsentire espressamente e validamente al trattamento dei dati forniti ai soli fini della partecipazione alla procedura, ai sensi della vigente normativa in materia.

VII. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

All'Istanza di partecipazione deve essere allegata:

a) una Relazione tecnica, accompagnata da elaborati grafici in cui siano indicate le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione degli spazi, la dotazione impiantistica, le finiture, la descrizione dell'ubicazione dell'immobile, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza, nonché la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui alla presente indagine e in particolare a quanto indicato ai precedenti paragrafi "B. CARATTERISTICHE TECNICHE" ed "E. ELEMENTI DI VALUTAZIONE";

b) una dichiarazione relativa all'impegno di presentare al massimo entro il 31 agosto 2022 e comunque non oltre l'inizio dell'anno scolastico 2022/2023:

- certificazioni di destinazione d'uso o certificato di agibilità;
- certificazione di prevenzione incendi se necessaria;
- certificazioni relative agli impianti;
- collaudo statico e la valutazione della sicurezza statica dell'immobile, nonché la verifica di idoneità sismica;

c) una dichiarazione relativa all'indicazione del tempo, espresso in giorni, entro il quale il proponente si impegna a realizzare eventuali interventi di adeguamento necessari a rendere l'immobile idoneo e rispondente alle esigenze del Comune;

d) ogni altra documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente per una migliore comprensione della proposta.

G. NORME FINALI

Il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo il Comune, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione.

E' garantita la facoltà per il proponente di ritirare la proposta tramite comunicazione tramite PEC. In assenza di comunicazione in tal senso l'offerta si riterrà valida ed efficace fino a conclusione della presente procedura.

Il Comune non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Nel caso in cui nessuna proposta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, il Comune, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori proposte.

Individuato l'immobile/gli immobili rispondente/i alle richieste, alla conclusione della presente indagine, verrà avviata una trattativa con il proponente finalizzata all'indicazione delle condizioni definitive di contratto, e all'individuazione della migliore proposta.

Nel corso della trattativa/trattative si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di acquisto contenente tutte le clausole pattuite.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile/degli immobili a quanto attestato nella proposta ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Il Responsabile del Procedimento in ordine alla presente indagine è la dott.ssa Federica Caponi, f.caponi@comune.pontedera.pi.it.

Eventuali informazioni tecniche o richieste di chiarimenti tecnici devono essere presentate ai Servizi tecnici del Comune di Pontedera.