



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

denominata "LIBERO CONSORZIO COMUNALE" ai sensi della L.R. 8/2014

prot. 1386/v. Loc.

data 06 AGO. 2015

BANDO PUBBLICO

PER LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD USO SCOLASTICO NEL COMUNE DI TORTORICI

(non soggetto alle norme del d.lgs. 163/2006 – codice degli appalti)

1) **Stazione appaltante:** PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA, denominata "Libero Consorzio Comunale" ai sensi della L.R. 8/2014, II Direzione Servizi Finanziari Via Cavour 87, tel. e fax 090 7761223 - protocollo@pec.prov.me.it.

2) **Oggetto e strutturazione dell'appalto - procedura di gara:**

Oggetto dell'appalto: contratto per la locazione a favore della Provincia Regionale di Messina di un immobile esistente, nel Comune di Tortorici, per ospitare la sede staccata dell'I.T.E.T. Statale "G.Tomasi di Lampedusa" di S.Agata di Militello, secondo le esigenze della Provincia, meglio descritte nel presente bando.

Procedura di gara: procedura aperta di cui all'art.55 del Codice.

Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 del Codice come recepito in Sicilia (art.19 L.R.12/2011).

Strutturazione dell'appalto: La locazione è disciplinata ai sensi della Legge 392 del 27/7/1978 e s.m.i. per le parti che regolano la locazione di immobili da destinare ad usi non abitativi.

3) **Luogo**

Luogo di esecuzione: Comune di Tortorici, provincia di Messina.

L'immobile preferibilmente dovrà risultare coerente con le esigenze dell'istituzione scolastica ed alle norme essenziali in materia di sicurezza e prevenzione con particolare riferimento alle seguenti:

- D.M. 18/12/1975, come modificato dal D.M. 13/09/1977, "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica ecc.";
- Legge 9/01/1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche";
- D.M. 26/08/1992 "Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica" punto 11- Nuovo regolamento di prevenzione incendi: D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151;
- Legge 11/01/1996, n. 23 "Norme per l'edilizia scolastica";
- D.P.R. 24/07/1996, n. 503 "Eliminazione delle barriere architettoniche in spazi pubblici";
- D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";

Ai fini dell'applicazione della normativa in materia di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica si specifica che la scuola da allocare nei locali oggetto del bando è classificata, ai sensi del punto 1.2. del D.M. del 26/08/1992, del tipo 0 con numero di presenze contemporanee fino a 100 persone, come da Organico di Fatto del Sistema Informativo del MIUR per l'anno scolastico 2014/2015, che per l'istituto in questione risultano tre classi per complessivi n.56 alunni.

L'immobile, pertanto, per una superficie utile compresa tra m² 330,00 e m² 400,00, contenente i locali ad uso scolastico dovrà garantire i seguenti requisiti minimi:

- n. 3 aule didattiche, ciascuna dimensionata per un numero max di venticinque studenti;
- n. 1 aula laboratorio;

- n. 1 locale per la sala professori;
- n.1 locale per i collaboratori scolastici e per assistenti tecnici;
- servizi igienici, come da normativa in rapporto all'utenza;

A) LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

- a) deve essere ubicato nel Comune di Tortorici, preferibilmente in zona centro e comunque la zona deve essere ben collegata e facilmente accessibile, servita dai principali mezzi di trasporto pubblico e dalle reti di urbanizzazione (acquedotto, fognatura, rete elettrica, telefonica, gas metano se presente nel territorio, ecc.);
- b) non deve essere ubicato in prossimità di attività che comportino gravi rischi di incendio e/o di esplosione;
- c) gli accessi all'area ove sorge l'edificio devono consentire l'intervento dei mezzi di soccorso (118 e dei Vigili del fuoco);

B) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

I locali ad uso scolastico possono essere ubicati:

- a) in edificio indipendente per tale specifica destinazione ed isolato da altri;
- b) in edificio o locali esistenti, anche adiacenti, sottostanti o sovrastanti ad altri aventi destinazione diversa, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto del Ministro dei lavori pubblici 18 dicembre 1975, purché le norme di sicurezza relative alle specifiche attività non escludano la vicinanza e/o la contiguità di scuole. In tal caso le attività scolastiche devono essere separate dai locali a diversa destinazione, non pertinenti l'attività scolastica, mediante strutture aventi le caratteristiche stabilite dalle vigenti norme in materia di prevenzione incendi;
- c) i locali ad uso scolastico devono svilupparsi preferibilmente al piano terra;
- d) per quanto riguarda la superficie, la tipologia e l'organizzazione distributiva degli spazi non sono poste prescrizioni assolute, atteso che l'Ente si riserva di valutare discrezionalmente le offerte in relazione alle esigenze dell'istituto scolastico da allocare, sentito il Dirigente scolastico interessato.

C) CARATTERISTICHE TECNICHE

- a) I locali ad uso scolastico devono risultare liberi e franchi da ogni e qualsiasi servitù, vincolo e/o gravame pregiudizievole ed immediatamente disponibili e liberi da cose e persone alla data della consegna;
- b) avere accessi autonomi ed indipendenti che garantiscano la sicurezza degli utenti della scuola;
- c) l'edificio deve risultare a norma col D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche delle costruzioni" e con la relativa Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 2/02/2009, n. 617 ed in particolare, ove ricorra il caso, con quelle previste al Cap. 8 – Costruzioni esistenti dello stesso D.M. 14/01/2008;
- d) risultare munito di comprovata conformità alle vigenti normative edilizie, igienico-sanitarie e di superamento delle barriere architettoniche. I servizi igienici devono essere suddivisi per categoria di genere e opportunamente dimensionati per i soggetti diversamente abili;
- e) in caso di edificio articolato su più piani, essere dotato di almeno un ascensore a norma e di un adeguato numero di scale di uso normale e di scale di sicurezza;
- f) essere dotato di impianti generali completi e funzionali, conformi alle vigenti prescrizioni normative e dotati delle relative certificazioni, quadri elettrici, elettrico di sicurezza, messa a terra, riscaldamento, mezzi ed impianti fissi di protezione, ecc.;
- g) i materiali costruttivi impiegati devono essere resistenti all'usura e non devono rilasciare, anche dopo il periodo di garanzia fornito dal produttore, emissioni nocive;
- h) Gli infissi esterni devono essere provvisti di serrature di sicurezza. Per quanto riguarda in particolare i vetri di porte e finestre gli stessi devono assicurare la "sicurezza anti vandalismo" (norma UNI 9186);

D) REQUISITI PREFERENZIALI:

- a) *sia conforme alle esigenze dell'istituzione scolastica ed alle norme essenziali in materia di sicurezza e prevenzione;*

- b) *illuminazione di sicurezza, compresa quella indicante i passaggi, le uscite ed i percorsi delle vie di esodo; impianto di diffusione sonora; impianto di allarme, telefonico, di rilevazione e di estinzione degli incendi, segnaletica di sicurezza, ecc.;*
- c) la disponibilità di spazi pertinenziali quali piazzali esterni ed aree di parcheggio pubbliche per l'utenza e per i dipendenti;
- d) indipendenza dei locali ad uso scolastico;
- e) sviluppo in orizzontale dei locali ad uso scolastico;
- f) impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, ecc...).

L'edificio, con esplicito riferimento all'uso scolastico cui dovrà essere destinato, dovrà rispettare tutte le norme tecniche vigenti in materia ed essere munito all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione di:

1. Certificato di agibilità dei locali per l'utilizzazione richiesta (attività scolastiche per gli Istituti scolastici superiori), attestante anche l'abbattimento delle barriere architettoniche;
2. Eventuale Certificato di prevenzione incendi;
3. Certificazione dell'avvenuta denuncia al N.C.E.U. con la destinazione dei locali ad uso scolastico, corredato da piante;
4. Regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali (nel caso in cui i locali facciano parte di immobile condominiale);
5. Dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato, redatta sotto le forme di cui alla legge n.445/2000 e s.m., in merito al rispetto delle norme di cui al D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni" ed alla relativa Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 2/02/2009, n. 617 ed in particolare, ove ricorra il caso, in merito all'effettuazione della valutazione del livello di sicurezza dell'immobile prima e dopo gli interventi di adeguamento, condotte nel rispetto delle prescrizioni del Cap. 8 – Costruzioni esistenti dello stesso D.M.14/01/2008;
6. Prove di carico sulle strutture portanti e Certificato di collaudo statico che dia atto dell'avvenuta valutazione positiva del livello di sicurezza dell'edificio prima e dopo gli interventi di adeguamento, condotta nel rispetto delle prescrizioni di cui al Cap. 8 del D.M.14/01/2008, con la conferma dei risultati;
7. La documentazione di seguito elencata, sottoscritta da tecnico abilitato e controfirmata dal locatore:

- 1) Dichiarazione, rilasciata sotto le forme di cui alla legge n. 445/2000 e s.m., che attesti sotto la propria responsabilità il rispetto della normativa di sicurezza specifica di settore applicabile ai locali oggetto della locazione;
- 2) Certificati di collaudo degli impianti;
- 3) *Eventuali* Schede E4 ed E5, munite del protocollo di ricezione da parte dell'ISPESL e dell'AUSL, relative all'impianto di messa a terra e dei dispositivi contro le scariche atmosferiche;
4. Verbale delle prove effettuate sull'impianto idrico-sanitario;
5. Verbale delle prove, delle misure e di collaudo del generatore di calore;
6. Libretto ISPESL del generatore di calore;
7. Certificato di collaudo ascensore/montacarichi, *ove previsto*;
8. Certificati di conformità degli impianti ai sensi della normativa in materia;
9. Attestato di prestazione energetica.

Qualora l'immobile non è adeguato all'uso scolastico, la Provincia *potrà partecipare alla relativa spesa, fino alla concorrenza di € 10.000,00, sulla scorta di una perizia sommaria, elaborata dalla ditta aggiudicataria, che sarà oggetto di valutazione da parte della dipendente VI Direzione Servizi Tecnici Generali.*

Dovranno inoltre essere forniti all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione:

- planimetrie e piante quotate, sia su supporto cartaceo (in quattro copie) sia su supporto informatico

(Autocad);

La Provincia di Messina denominata "Libero Consorzio Comunale" ai sensi della L.R. n.8/2014, si riserva la facoltà di apportare ogni modifica o miglioria ritenuta necessaria alla migliore funzionalità dei locali, quali, ad esempio:

1. adeguato sezionamento dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico;
3. installazione di grate a protezione di porte e finestre;
4. realizzazione di uno o più servizi igienici singoli e/o lavatoi, in aggiunta alla normale dotazione di servizi igienici, per speciali esigenze indicate dal dirigente scolastico;
5. sistemazione degli spazi esterni, ove presenti, a verde o a parcheggio per auto e/o per motocicli o ad area ricreativa;
6. realizzazione di cablaggi e di pavimenti galleggianti (con torrette per postazioni computers) nel locale eventualmente destinato a sala computers;
7. impianti dimensionati e realizzati per soddisfare particolari e specifiche necessità.

La disponibilità dei locali e di tutta la documentazione sopra elencata (certificazioni, collaudi, verifiche, ecc.) dovrà essere fornita prima della sottoscrizione del contratto di locazione, restando questa Provincia, nel caso di mancato rispetto di tale termine, libera da ogni impegno, anche nell'eventualità di esecuzione parziale o totale dei lavori di adeguamento dei locali da parte del locatore, e con riserva di rivalsa nei confronti dell'offerente per ogni eventuale danno subito a causa della mancata disponibilità dei locali stessi.

☐ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA attuale ed idonea a rendere una compiuta cognizione dell'edificio e dei locali proposti.

4) Termine utile per la consegna dell'immobile.

Il termine per la consegna dell'immobile, è stabilito *in giorni 20 (venti) dal* giorno successivo alla stipula del contratto di locazione. Nel caso in cui il locatore non sia disponibile alla consegna dell'immobile nel giorno come sopra, il contratto si intende risolto.

5) Canone di locazione, lavori di adattamento: Ai lavori di adattamento sull'immobile ad uso scolastico la Provincia Regionale di Messina *potrà partecipare alla loro spesa fino alla concorrenza di € 10.000,00.*

Durata del contratto: il contratto avrà durata pari ad **anni 6 (sei)** con decorrenza dalla consegna dello stesso.

Importo del canone di locazione annuale: A base d'asta del presente bando viene posto il canone *mensile* di locazione, a base d'asta, pari a **€ 2,55 /m², equivalente al valore minimo delle** -tabelle O.M.I. (Agenzia delle Entrate) decurtato del 15% come per legge (**esente IVA ai sensi del D.L.83/2012**).

Il canone sarà pagato con **rate semestrali posticipate** che la Provincia pagherà entro sessanta giorni dalla rispettiva scadenza. La prima rata semestrale avrà scadenza 180 giorni successivi alla data del verbale di consegna e consistenza dell'immobile alla Provincia corredato della documentazione di seguito descritta. La seconda rata semestrale avrà scadenza entro i 180 giorni successivi alla precedente scadenza semestrale. Le rate semestrali dell'annualità successiva avranno date di scadenza coincidenti con lo stesso giorno e mese delle corrispondenti rate dell'anno precedente.

Anticipato recesso da parte della Provincia: La Provincia, a proprio insindacabile giudizio, in vigenza del contratto di locazione, potrà esercitare il recesso nei modi e termini previsti dalla Legge 392/1978 e s.m.i., comunicandolo al Locatore entro il termine di mesi sei.

6) Contributo Autorità Vigilanza Contratti Pubblici

Trattandosi di appalto per la locazione di immobile da destinare allo svolgimento di un servizio pubblico, non è dovuto alcun contributo all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici.

7) Termine, indirizzo di ricezione, modalità presentazione e data apertura offerte:

7.1) termine di ricezione delle offerte: entro e non oltre le **ore 13 del giorno 07/09/2015**

7.2) indirizzo: **PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA, denominato Libero Consorzio Comunale II DIREZIONE SERVIZI FINANZIARI, presso Protocollo Generale, Palazzo**

Uffici, Via 24 maggio, 98122 Messina

7.3) modalità: secondo quanto previsto nel disciplinare di gara allegato al presente bando; l'invio del plico avverrà comunque ad esclusivo rischio del mittente e non sarà tenuto conto dei plichi pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

Nel contenitore esterno del plico dovranno essere riportati tutti i dati indicati al capo II del disciplinare di gara. In particolare dovrà essere indicato l'indirizzo di posta elettronica certificata (pec) e in alternativa indirizzo di posta elettronica ordinaria (email) o numero di fax a cui inviare la comunicazione della data relativa alla prima seduta pubblica.

Il plico, al suo interno, deve contenere le seguenti tre buste:

7.3.1) busta N.1: domanda di partecipazione e documenti redatte secondo il disciplinare di gara;

7.3.2) busta N.2: offerta tecnica: contenente i documenti indicati nel disciplinare di gara;

7.3.3) busta N.3: offerta economica- temporale contenente i documenti indicati nel disciplinare di gara.

7.4) prima seduta pubblica: la data ed il luogo in cui si terrà la prima seduta pubblica per l'apertura dei plichi e delle offerte sarà comunicato ai concorrenti mediante *posta elettronica certificata o fax* ai recapiti indicati all'esterno del plico inviato. In ogni caso la prima seduta pubblica si terrà entro dieci giorni dalla scadenza del termine per l'invio dei plichi, dopo la nomina della Commissione di gara. La data delle ulteriori sedute pubbliche saranno adeguatamente comunicate ai concorrenti ammessi mediante *posta elettronica certificata o fax* e pubblicazione sul sito informatico dell'Ente, con cinque giorni di anticipo sulla data della seduta;

7.5) rinvio a norme: per quanto non previsto dalle presenti disposizioni si rinvia alla Legge 392/1978 e s.m.i., al Codice Civile, allo schema di contratto e, per le parti applicabili, al "Codice degli Appalti", al Regolamento LL.PP. (D.P.R. n.207/2010), al Regolamento Provinciale Appalti per quanto non in contrasto con le predette norme.

8) Documentazione:

8.1) Documentazione: La documentazione di seguito indicata è parte integrante del presente bando:

- disciplinare di gara;
- condizioni locative;
- privacy.

8.2) Luogo ove essa è visionabile: La predetta documentazione è allegata al presente bando e pubblicata sul sito internet www.provincia.messina.it sezione bandi di gara, e scaricabile direttamente dal sito.

9) Soggetti ammessi all'apertura delle offerte:

Possono assistere all'apertura delle offerte solo i proprietari degli immobili offerti in locazione ovvero soggetti muniti di delega conferita dai suddetti proprietari. Nel caso in cui la proprietà dell'immobile sia riconducibile ad una società o consorzio e/o altro genere di associazione, potrà assistere il legale rappresentante della società o soggetto munito di specifica delega.

10) Cauzione:

a. Cauzione provvisoria e cauzione definitiva

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria pari al **2% dell'importo del canone annuale di locazione a base d'asta** indicato al predetto punto 5. La cauzione deve essere inoltre corredata dall'impegno del fideiussore per il rilascio, in caso di aggiudicazione, di una cauzione definitiva pari al 100% dell'importo del predetto canone di locazione, valida per tutto il periodo di locazione.

b. Polizza assicurativa durante il periodo di locazione dell'immobile

Durante il medesimo periodo di locazione dell'immobile, inoltre, da parte del Locatore e in favore della Provincia, è dovuta una polizza assicurativa di importo pari a **€ 1.000.000,00**. La polizza sarà stipulata, a spese e carico del Locatore, a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati alla Provincia, in qualità di Utilizzatore dell'immobile, da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, atti vandalici o dolosi, terremoto, alluvione, fulmini, eventi atmosferici, incendio, perimento,

rovina totale o parziale dell'opera o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sulla fruibilità dell'opera, o su porzioni di essa, dopo la sua consegna alla Provincia per l'uso scolastico.

11) Soggetti ammessi alla gara:

Soggetti ammessi alla gara: Per partecipare alla gara i concorrenti, all'atto dell'offerta, devono produrre, **A PENA DI ESCLUSIONE**, documentazione originale, o copia conforme, che dimostri l'effettivo possesso dell'immobile proposto o altro titolo a locare e che lo stesso è franco e libero da ipoteche o altre azioni di rivalsa da parte di terzi. Inoltre i concorrenti proprietari, possessori o legali rappresentanti della società locatrice, devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art.38 del Codice dei Contratti compresa l'inesistenza di alcuna delle forme di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile con altri concorrenti partecipanti alla gara.

Concorrenti con sede in altri Stati: i concorrenti, proprietari dell'immobile, eventualmente residenti negli altri Stati aderenti all'Unione Europea, si qualificano alla singola gara producendo documentazione conforme alle normative vigenti nei rispettivi Paesi, idonea a dimostrare il possesso di tutti i requisiti prescritti per la partecipazione dei soggetti italiani alle gare (ex art. 47 del Codice). Tuttavia i concorrenti aventi sede, residenza o domicilio nei paesi c.d. black list, di cui al D. Min. Finanze 04.05.99, e al D. Min. Economia e Finanze 21.11.01, sono ammessi a partecipare alla gara solo previa autorizzazione rilasciata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo le modalità stabilite da tale Dicastero. tali disposizioni si applicano anche in deroga ad accordi bilaterali siglati con l'Italia che consentano di partecipare a gare pubbliche a condizioni di reciprocità. Se i documenti prodotti non sono in lingua italiana, devono essere corredati, pena l'esclusione, da traduzione giurata.

Requisiti soggettivi: Saranno esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti, che non saranno in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art.38 Dlgs n.163/06 e ss.mm, di cui dovranno, pertanto, autocertificarne il possesso, in sede di partecipazione alla gara.

12) Condizioni minime di carattere generale necessarie per la partecipazione.

I concorrenti devono possedere, a pena di esclusione, i requisiti di carattere generale riportati ai successivi punti.

I) Non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussiste:

- a) l'estensione negli ultimi cinque anni nei propri confronti degli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui art. 3 legge 1423/56 irrogate nei confronti di un convivente;
- b) sentenze relative a reati che precludono la partecipazione a gare d'appalto;
- c) misure cautelari interdittivi oppure il divieto a stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione di cui al d.lgs 231/2001;
- d) l'esistenza di piani individuali di emersione di cui all'art. 1bis c.14 legge 383/2001 e s.m.
- e) l'inadempimento degli obblighi contrattuali previsti dalla legge e in particolare dalle disposizioni in materia di previdenza ed assistenza in vigore;
- f) la contemporanea partecipazione alla gara come autonomo concorrente e come consorziato o associato in qualsiasi forma con altri concorrenti partecipanti alla stessa gara, ai sensi dell'art.128 del Codice.

II) In caso di società comunque costituita o costituenda, il concorrente dovrà inoltre dichiarare ai sensi del D.P.R. 445/2000 con apposita dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante:

- a) il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A. ovvero nel registro professionale dello Stato di residenza se diverso dall'Italia e l'oggetto sociale;
- b) la natura giuridica, denominazione, sede sociale, oggetto e capitale sociale, codice fiscale, partita IVA, n. telefonici, generalità degli amministratori;
- c) di essere in regola con la legge n.68/1999 (per i soggetti non aventi sede in Italia, analogo legge vigente nello stato di residenza);
- d) l'inesistenza di circostanze ostative di cui al vigente decreto legislativo antimafia

III) Il possesso dei requisiti richiesti e l'assenza di condizioni preclusive sono provati **a pena di esclusione dalla gara** con dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i..

I concorrenti non residenti in Italia dovranno presentare una dichiarazione equivalente, resa secondo lo Stato di appartenenza.

Le dichiarazioni devono essere prodotte da ciascun concorrente, singolo o che costituisce o costituirà l'ATI, e devono essere sottoscritte dal legale rappresentante o da un procuratore da essi nominato (in tal caso dovrà essere presentata anche la procura).

13) Condizioni di partecipazione

Per partecipare alla gara i concorrenti interessati dovranno presentare un plico chiuso, idoneamente sigillato con ceralacca o nastro adesivo e firmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, contenente l'offerta e la relativa documentazione, che dovrà pervenire, con qualunque mezzo di spedizione e dovrà riportare la seguente dicitura: **"Offerta per la locazione di un immobile nel Comune di Tortorici prov. di Messina ad uso scolastico per adibirlo a sede staccata dell'I.T.E.T. Statale "G. Tomasi di Lampedusa" di Sant'Agata di Militello "** ed il nominativo, indirizzo, numero telefonico ed indirizzo di posta elettronica certificata della ditta mittente.

Tale plico conterrà tre buste, anch' esse chiuse e idoneamente sigillate.

La **Busta n.1** con la dicitura **"DOCUMENTI"** scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere:

- 1) idonea documentazione attestante che la persona fisica, che sottoscrive l'offerta, è legittimata in nome e per conto della ditta offerente e quindi ad impegnare la medesima in caso di aggiudicazione (es.: procura speciale notarile o certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato);
- 2) Copia dell'atto comprovante la disponibilità giuridica dell'immobile (atto di proprietà ovvero contratto di locazione con facoltà di sublocazione);
- 3) Copia certificato di agibilità
- 4) Dichiarazione sostitutiva resa dal concorrente o dal legale rappresentante della società ai sensi del D.P.R. n.445/2000, redatta in carta libera (persona fisica o persona giuridica), corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, attestante:

PER LE PERSONE FISICHE

- di possedere la piena e completa capacità di agire

PER LE PERSONE GIURIDICHE

- che la società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;

- che non è mai stata pronunciata una condanna, con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;

- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;

- che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art.2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla presente gara;

PER TUTTI

- di avere la disponibilità giuridica dell'immobile ai fini della sua locazione a terzi; -

- che l'immobile offerto è conforme alla normativa in materia di idoneità statica e di agibilità e che è adattabile ad uso scolastico secondo le vigenti norme in materia di impianti elettrici e tecnologici, tutela della salute e sicurezza negli ambienti di lavoro, di prevenzione incendio, di abbattimento delle barriere architettoniche;

- l'indirizzo dell'immobile offerto ed i recapiti telefonici di coloro che ne dispongono;

- di autorizzare espressamente i componenti della Commissione giudicatrice di cui alla presente gara di effettuare sopralluoghi presso l'immobile offerto in locazione, accompagnando gli stessi, previo appuntamento, nel corso delle procedure di gara al fine di verificarne l'idoneità;

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

- che non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art.3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- di aver preso visione del bando di gara e della normativa prevista al riguardo e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e le condizioni in esse contenute.

5) Dichiarazione da cui risulti che il concorrente, alla data di scadenza di presentazione delle offerte, è in regola con il pagamento di imposte e tasse nascenti dalla vigente legislazione. L'Amministrazione, in caso di aggiudicazione, effettuerà le relative verifiche di legge e in caso negativo escluderà il concorrente, fatta salva l'eventuale denuncia all'A.G. per dichiarazione mendace;

In caso di più soggetti comproprietari aventi titolo, le dichiarazioni sostitutive dovranno essere prodotte da tutti i soggetti.

La **Busta n.2** con la dicitura "OFFERTA TECNICA" scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere:

- Una relazione complessiva (massimo cinque pagine esclusi eventuali allegati tecnici), all'interno della quale dovrà essere indicata un'unica superficie complessiva utile (netta o calpestabile) *con la descrizione degli interventi necessari per rendere l'immobile coerente con le esigenze dell'istituzione scolastica ed alle norme essenziali in materia di sicurezza e prevenzione;*

- Planimetria di tutti gli spazi oggetto di locazione, con individuazione dell'area su cui insiste l'immobile oggetto di locazione; nel contesto urbanistico, l'attuale stato in cui esso si trova, le caratteristiche dell'immobile ed i dati di cui al punto 3, che sarà comunque oggetto di valutazione da parte della commissione.

La relazione dovrà essere sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa. In caso di più soggetti comproprietari aventi titolo la relazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

La **Busta n.3**, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA - TEMPORALE" scritta all'esterno della stessa, conterrà l'offerta economica medesima redatta in competente bollo, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante della società.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo offerto per la locazione dell'immobile in base al valore unitario a mq. in ribasso rispetto alla base di gara indicata al punto n.2 del presente bando. Il concorrente potrà partecipare alla gara proponendo le proprie offerte economiche sia in ordine di ribasso sul canone/mq, sia in ordine di termine temporale per la realizzazione delle opere di adeguamento e consegna dell'immobile, calcolate in base ad un proprio progetto preliminare prodotto in sede di gara, purché rispettoso dei predetti requisiti tecnici e completato eventualmente con specifiche migliorie, anche di natura impiantistica, finalizzate al risparmio energetico e degli altri costi di gestione dell'immobile etc.

14) Criterio di aggiudicazione

L'appalto sarà condotto mediante procedura aperta ai sensi dell'art.55 del Codice. L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art.83 del Codice, come modificato dall'art.19 della Legge Regionale n.12/2011, in base agli elementi di valutazione, così come spiegato nel presente bando.

Le offerte saranno valutate da una apposita commissione che verrà costituita dopo il termine di scadenza per la ricezione delle offerte.

La Commissione di gara valuterà l'immobile offerto in base alle caratteristiche risultanti dagli elaborati tecnici prodotti dal concorrente. Il prezzo unitario per metro quadrato sarà applicato alla relativa superficie convenzionale, calcolata ai sensi dell'art.13 della Legge 392/1978 e s.m.i per gli immobili commerciali, confrontandolo con le stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Tortorici, in buono stato.

La gara verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti elementi di valutazione e relativi punteggi, assegnando un punteggio massimo di 100 punti, la cui attribuzione avverrà nel modo seguente:

14.1 All'offerta tecnica sarà attribuito un massimo di 40 punti, in base ai documenti

contenuti nella busta n. 2 (offerta tecnica), costituito dalla sommatoria dei seguenti punteggi:

14.1.1 max 20 punti - prossimità alle principali vie di comunicazione stradale, nonché alle linee di trasporto pubblico urbano ed extraurbano; in generale facile accessibilità dell'immobile, così ripartito:

- a) max 10 punti: prossimità alle principali vie di comunicazione stradale;
- b) max 5 punti: accessibilità alle linee di trasporto pubblico da valutarsi in base alla prossimità alle fermate;
- c) max 5 punti: facile accessibilità rispetto all'intensità dei flussi di traffico;

14.1.2 max 15 punti - stato di conservazione dell'immobile, caratteristiche strutturali e livello della dotazione impiantistica, così ripartito:

- a) max 10 punti: stato di conservazione generale dell'immobile e caratteristiche strutturali (ad es.: possesso dei requisiti previsti dalla normativa antisismica, più funzionale ripartizione degli spazi all'interno del corpo di fabbrica);
- b) max 5 punti: qualità, modernità ed economicità della dotazione impiantistica (ad es.: condizionamento, stato dell'impianto elettrico e di illuminazione, fonti di alimentazione di riserva, impianti di sicurezza, cablaggio reti);

14.1.3 max 5 punti: immobile già adattato ad uso scolastico o da adattare a totale carico della ditta;

14.2 All'offerta economica saranno attribuiti un massimo di 60 punti, al canone più basso. Agli altri canoni offerti saranno assegnati punteggi secondo la seguente formula:

$$\text{Punteggio del canone considerato} = \frac{60 \times \text{Canone più basso (migliore offerta)}}{\text{canone considerato}}$$

Il canone di locazione sarà espresso nel valore Euro x mese. In caso di parità di punteggio globale, l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo nell'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità, si procederà mediante sorteggio.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore del concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio. In caso di offerte che ottengano il medesimo punteggio complessivo prevarrà quella che avrà ottenuto il miglior punteggio nell'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

La Provincia, ai sensi dell'art.81 comma 3 del Codice, a proprio insindacabile giudizio, può decidere di non procedere all'aggiudicazione definitiva se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ed alle proprie esigenze. In tal caso il concorrente aggiudicatario non avrà diritto ad alcun rimborso per danni o mancato lucro o per qualsiasi altra causa, avendo ben calcolato tale rischio decidendo di partecipare alla presente gara di appalto.

15) Clausola di autotutela:

Si intende integralmente inserita nel presente bando la "clausola di autotutela" ai sensi della Circolare dell'Assessore Regionale LL.PP. n.593 del 5.01.2006.

16) Altre informazioni:

a) non sono ammessi alla gara soggetti privi dei requisiti generali di cui all'art.38 del Codice e di cui alla legge n.68/99; saranno altresì esclusi dalla gara i soggetti che non si attengono a tutte le condizioni previste dall'allegato disciplinare di gara;

b) sono ammessi a partecipare alle gare soggetti che, al momento di presentazione dell'offerta, dimostrino, con le modalità previste dal disciplinare di gara, la regolarità contributiva nei confronti delle imposte e tasse, di enti previdenziali, assicurativi, assistenziali etc.. La verifica di tali requisiti sarà operata direttamente dall'Ente Appaltante, pena l'annullamento dell'eventuale aggiudicazione provvisoria o definitiva e l'incameramento della cauzione provvisoria.

b/bis) non sono ammessi a partecipare alla gara, così come indicato nel Decreto 4 maggio 2006 dell'Assessore Regionale ai Lavori Pubblici, i soggetti che al momento della presentazione dell'offerta, non produrranno la dichiarazione resa ai sensi del **protocollo di legalità** e della circolare n.593 del 31/01/06 dell'Assessore Regionale per i Lavori Pubblici.

b/ter) ai sensi dell'art.1 comma 5° della legge 726/1982, non saranno ammessi a partecipare i soggetti che al momento della presentazione dell'offerta, non saranno in regola con le norme antimafia, pena l'annullamento dell'eventuale aggiudicazione definitiva e l'incameramento della cauzione provvisoria;

c) l'offerta è valida per 365 giorni dalla data di presentazione;

d) le autocertificazioni, certificazioni, documenti e offerta devono essere in lingua italiana o traduzione giurata;

e) i concorrenti possono essere costituiti in forma di associazione mista;

f) gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro Stato membro dell'Unione europea, qualora espressi in altra valuta, dovranno essere convertiti in euro;

g) i corrispettivi saranno pagati con le modalità previste nel presente bando;

h) il canone di locazione si intende omnicomprensivo di tutti gli oneri affrontati dal locatore per mettere a disposizione della Provincia l'immobile.

i) si intendono inserite nel presente bando le "clausole di autotutela" previste dalla Circolare dell'Assessore regionale dei lavori pubblici n.593 del 31/01/2006;

l) la stazione appaltante, in caso di risoluzione del contratto, si riserva la facoltà di applicare le disposizioni di cui all'art. 140 del codice per l'affidamento del servizio ai concorrenti che seguono in graduatoria;

m) tutte le controversie derivanti dal contratto sono deferite al Tribunale di Messina. E' esclusa la competenza arbitrale.

o) i dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 675/96, esclusivamente nell'ambito della presente gara;

p) responsabile del procedimento: il dirigente della Direzione Servizi Finanziari pro-tempore.

Si attesta che il presente bando di gara è redatto in sulla base degli schemi di bandi di gara conformi alla normativa vigente in Italia, come recepita dalla Regione Siciliana in materia di locazione di immobili per uso pubblico. Esso, in dipendenza dell'importo del canone di locazione posto a base d'asta, sarà pubblicato per gg. 10 consecutivi. Il bando, il disciplinare di gara e i relativi allegati sono disponibili sul sito informatico della Provincia www.provincia.messina.it. Un estratto del verbale di gara sarà pubblicato sul sito internet ed all'Albo Pretorio dell'Ente, assolvendo, in questo modo, al dettato dell'art. 79 del Codice, in tema di informazioni.

Avverso al presente bando è possibile avanzare ricorso al TAR - Catania, nei modi e termini di legge.

DISCIPLINARE DI GARA

I - PREMESSA

Il presente disciplinare contiene le condizioni e le modalità di partecipazione alla procedura di gara per l'appalto per la locazione di un immobile privato, da adattare per lo svolgimento in esso del servizio scolastico dell'Istituto in oggetto mediante contratto di locazione ai sensi della Legge 392/78 e s.m.i..

Con la presentazione dell'offerta si intendono accettate, incondizionatamente, tutte le clausole e condizioni previste nella documentazione di gara.

Tutte le dichiarazioni formulate ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara devono essere rese secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 445/2000.

II) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero direttamente a mano, entro il termine ed all'indirizzo prescritto nel bando di gara, e deve essere idoneamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, e recare all'esterno:

- l'indicazione: **"Offerta per la locazione di un immobile nel Comune di Tortorici prov. di Messina ad uso scolastico per adibirlo a sede staccata dell'I.T.E.T. Statale "G. Tomasi di Lampedusa" di Sant'Agata di Militello "**.

- l'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso;

- l'Ufficio Appaltante: Provincia Regionale di Messina – Direzione Servizi Finanziari;

- il giorno e l'ora del termine perentorio di presentazione delle offerte;

- il numero di fax e/o l'indirizzo di *posta elettronica certificata (pec)* a cui inviare la comunicazione di avvio delle operazioni di gara.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta sigillate con carta adesiva o ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

"busta N.1 DOCUMENTI", "busta N.2 - Offerta Tecnica", "busta N.3 - Offerta economica-temporale".

BUSTA N.1 - DOCUMENTI:

Nella busta A, devono essere contenuti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA, con indicazione della denominazione della ditta individuale proprietaria dell'immobile, residenza, codice fiscale, telefono, fax, *posta elettronica certificata (pec)*, codice di attività. In caso di società va indicato anche il n. iscrizione alla C.C.I.A. e sede legale, n. iscrizione al registro delle Imprese, oggetto sociale, attività principali, generalità degli amministratori/legali rappresentanti e dei direttori tecnici.

Nel caso di Società non ancora costituita, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno la predetta associazione; alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

PER LE PERSONE FISICHE

- Di possedere la piena e completa capacità di agire.

2) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL POSSESSO DELL'IMMOBILE: il concorrente dovrà presentare copia dell'atto notarile (o fotocopia firmata ed accompagnata da copia del documento di identità del proprietario) che dimostri il reale possesso del bene e che lo stesso è libero da ipoteche di qualsiasi genere. Nel caso di concorrenti costituiti o che intendano costituirsi in società, ognuno dovrà presentare la relativa documentazione.

3) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA (ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione

dello Stato di appartenenza e resa **a pena di esclusione**, in un unico documento, con la quale il concorrente assumendosene la piena responsabilità:

a) dichiara, indicandole specificamente, l'insussistenza delle cause di esclusione previste dalle lettere da a) ad m-quater) dell'art.38 del D.lgs. 163/06; tale dichiarazione, per le cause di esclusione di cui alle lettere b) e c), in caso di società, dovrà essere resa anche dai soggetti ivi elencati, anche se cessati nel triennio antecedente la pubblicazione del bando, da tutti i soci, se società in nome collettivo o in accomandita semplice, da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società o consorzio;

b) indica, in caso di Società, gli estremi di iscrizione alla Camera di Commercio, con indicazione dei nominativi, date di nascita e di residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari;

c) dichiara che nei propri confronti, negli ultimi 5 anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente, e, inoltre, dichiara che nei propri confronti non sono state emesse sentenze ancorché non definitive relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto;

d) indica, in caso di società, i nominativi, le date di nascita e di residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari.

e) elenca, in caso di società, le società (denominazione, ragione sociale e sede) rispetto alle quali, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, si trova in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato; tale dichiarazione deve essere resa anche se negativa;

f) attesta di aver preso esatta cognizione della natura dell'appalto e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;

g) dichiara di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara, nel disciplinare di gara, nelle condizioni locative;

h) attesta di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e dei relativi oneri;

i) attesta di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa, sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata;

l) attesta di avere effettuato uno studio approfondito nella propria offerta tecnica e di ritenerlo adeguato e realizzabile per il prezzo corrispondente all'offerta presentata;

m) dichiara di avere tenuto conto, nel formulare la propria offerta, di eventuali maggiorazioni per lievitazione dei prezzi, rinunciando fin d'ora a qualsiasi azione o eccezione in merito;

n) indica il numero di fax e/o l'indirizzo email al quale va inviata l'eventuale richiesta di cui all'art. 48 del Codice.

o) *(nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio o GEIE non ancora costituito)* indica a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;

Avvertenze al presente punto 4): La dichiarazione, deve essere sottoscritta, in caso di concorrente singolo, dal proprietario (o proprietari, in forma congiunta) dell'immobile o legale rappresentante in caso di società proprietaria. Nel caso di concorrenti costituiti, o da costituirsi, in società in caso di aggiudicazione, la medesima dichiarazione deve essere prodotta o sottoscritta da ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'associazione. Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

Le dichiarazioni di cui al presente punto 4, lettera a), (limitatamente alle lett. (b) e (c) dell'art. 38, comma 1, del Codice), e punto 4 lett. b) e c), devono essere rese anche dai soggetti previsti dall'art. 38, comma 1, lett. b) e c) del Codice e successive modificazioni.

4) **DICHIARAZIONE** da cui risulti che il concorrente, alla data di scadenza di presentazione delle offerte, è in regola con il pagamento di imposte e tasse nascenti dalla vigente legislazione. La Provincia, in caso di aggiudicazione, effettuerà le relative verifiche di legge, e in caso negativo escluderà il concorrente, fatta salva l'eventuale denuncia all'A.G. per dichiarazione mendace.

5) **MANDATO COLLETTIVO IRREVOCABILE** (*nel caso di associazione già costituita o da costituirsi*) con rappresentanza conferito alla mandataria capogruppo per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica.

Avvertenze: Le documentazioni devono essere uniche, indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente.

6) CAUZIONE PROVVISORIA

Deve essere costituita nei modi e termini indicati al punto 10 del bando.

Avvertenze: La cauzione deve essere unica, indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente.

7) **DICHIARAZIONE AI SENSI DEL PROTOCOLLO DI LEGALITA'** e della circolare n°593 del 31/01/06 dell'Assessore Regionale per i Lavori Pubblici.

Il concorrente, pena l'esclusione, deve allegare alla domanda di partecipazione la predetta dichiarazione;

8) **DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART.53, COMMA 16-TER DEL D.Lvo n.165/2001 e ss.mm.ii.**

BUSTA N.2 - OFFERTA TECNICA

- La **Busta n.2** con la dicitura "OFFERTA TECNICA" scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere:

- Una relazione complessiva (massimo cinque pagine esclusi eventuali allegati tecnici), all'interno della quale dovrà essere indicata un'unica superficie complessiva utile (netta o calpestabile); *dovrà, inoltre, descrivere gli interventi, senza alcun riferimento alla quantificazione della spesa, necessari per rendere l'immobile coerente con le esigenze dell'istituzione scolastica ed alle norme essenziali in materia di sicurezza e prevenzione. Esprimendo la volontà di volersi fare carico totale delle spese di adeguamento o di avvalersi della compartecipazione della Provincia, fino alla misura massima di € 10.000,00;*

- Planimetria di tutti gli spazi oggetto di locazione, con individuazione dell'area su cui insiste l'immobile oggetto di locazione; nel contesto urbanistico, l'attuale stato in cui esso si trova e nella situazione futura una volta realizzate le eventuali opere di adeguamento relative alle caratteristiche dell'immobile ed ai dati di cui al punto 3, che sarà comunque oggetto di valutazione da parte della commissione.

La relazione dovrà essere sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa. In caso di più soggetti comproprietari aventi titolo la relazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

L'immobile, **a pena di esclusione**, deve essere già esistente nel territorio, già costruito, oppure adeguabile ad uso scolastico.

La superficie *utile* complessiva dovrà essere compresa tra **m² 330** e **m² 400,00**.

La superficie convenzionale sarà calcolata ai sensi dell'art.13 della legge 392/1978 e s.m.i.

L'offerta tecnica dovrà essere presentata in originale, in lingua italiana, firmata dal proprietario o, in caso di società, dal legale rappresentante.

A pena di esclusione la relazione tecnica non deve contenere né il computo metrico estimativo né qualsiasi altro elaborato da cui possa evincersi l'offerta economica.

Documentazione da allegare in copia conforme autenticata:

- a) Titolo di proprietà dell'immobile, o titolo a locare;
- b) Certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, da cui risulti che l'immobile è libero e franco da ipoteche;
- c) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune dell'immobile;

- d) Certificazioni tecniche ed urbanistiche di agibilità;
- e) altra documentazione tecnica e amministrativa cui fa riferimento il presente bando.

Tutta la documentazione tecnica, compreso ogni allegato dovrà essere controfirmata dal concorrente.

Si precisa che la documentazione tecnica inserita nell'offerta tecnica, **a pena di esclusione dalla gara**, non deve recare indicazioni in merito all'importo dei lavori, del canone di locazione, dei tempi di esecuzione o a qualsiasi altra informazione che possa in tutto o in parte svelare l'offerta economica di cui alla busta N.3.

Se la Commissione di gara non riterrà idoneo e adeguabile ai fini scolastici, l'immobile proposto, il concorrente verrà motivatamente escluso dalla gara.

BUSTA N.3 - OFFERTA ECONOMICA – TEMPORALE compilata secondo il bando

La **Busta n.3**, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA - TEMPORALE" scritta all'esterno della stessa, conterrà l'offerta economica medesima redatta in competente bollo, sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante della società.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo offerto per la locazione dell'immobile in base al valore unitario a mq. in ribasso rispetto alla base di gara indicata al punto n.2 del presente bando. Il concorrente potrà partecipare alla gara proponendo le proprie offerte economiche sia in ordine di ribasso sul canone/mq, sia in ordine di termine temporale per la realizzazione delle opere di adeguamento e consegna dell'immobile, calcolate in base ad un proprio progetto preliminare prodotto in sede di gara, purché rispettoso dei predetti requisiti tecnici e completato eventualmente con specifiche migliorie, anche di natura impiantistica, finalizzate al risparmio energetico e degli altri costi di gestione dell'immobile etc.

Non sono ammesse offerte del canone di locazione in aumento.

Ai sensi del D.L.83/2012 convertito in legge, il contratto di locazione sarà esente dall'IVA.

In funzione della documentazione di offerta richiesta in gara, non è necessario ai fini della verifica di congruità dell'offerta presentare ulteriore documentazione di giustificazione dell'offerta economica. L'Ente Appaltante si riserva, tuttavia, di procedere a qualsiasi verifica circa la congruità dell'offerta, nelle varie forme in cui essa è presentata in sede di gara.

La documentazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile o, in caso di società, dal legale rappresentante.

Nel caso di riunione di concorrenti non ancora costituita l'offerta economica deve essere sottoscritta da ciascun concorrente che costituirà l'associazione o il consorzio o il GEIE.

Se le offerte sono firmate dal procuratore legale, va allegata anche la relativa procura.

III - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte saranno valutate da una apposita commissione che verrà costituita dopo il termine di scadenza per la ricezione delle offerte.

La Commissione di gara valuterà l'immobile offerto in base alle caratteristiche dell'immobile risultanti dagli elaborati tecnici prodotti dal concorrente. Il **prezzo mensile a base di gara di Euro/m²** sarà applicato alla relativa superficie convenzionale, calcolata ai sensi dell'art.13 della Legge 392/1978 e s.m.i **al netto** del 15% previsto dalla legge.

La gara verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti elementi di valutazione e relativi punteggi, assegnando un punteggio massimo di 100 punti, la cui attribuzione avverrà nel modo seguente:

All'offerta tecnica sarà attribuito un massimo di 40 punti, in base ai documenti contenuti nella busta n. 2 (offerta tecnica), costituito dalla sommatoria dei seguenti punteggi:

max 20 punti - prossimità alle principali vie di comunicazione stradale, nonché alle linee di trasporto pubblico urbano ed extraurbano; in generale facile accessibilità dell'immobile, così ripartito:

- a) max 10 punti: prossimità alle principali vie di comunicazione stradale;
- b) max 5 punti: accessibilità alle linee di trasporto pubblico da valutarsi in base alla prossimità alle fermate;

- c) max 5 punti: facile accessibilità rispetto all'intensità dei flussi di traffico;

max 15 punti - stato di conservazione dell'immobile, caratteristiche strutturali e livello della dotazione impiantistica, così ripartito:

- a) max 10 punti: stato di conservazione generale dell'immobile e caratteristiche strutturali (ad es.: possesso dei requisiti previsti dalla normativa antisismica, più funzionale ripartizione degli spazi all'interno del corpo di fabbrica);
b) max 5 punti: qualità, modernità ed economicità della dotazione impiantistica (ad es.: condizionamento, stato dell'impianto elettrico e di illuminazione, fonti di alimentazione di riserva, impianti di sicurezza, cablaggio reti);

max 5 punti: stato dell'immobile in relazione all'uso scolastico già adeguato o da adeguare a totale carico della ditta partecipante.

All'offerta economica saranno attribuiti un massimo di 60 punti, al canone più basso. Agli altri canoni offerti saranno assegnati punteggi secondo la seguente formula:

$$\text{Punteggio del canone considerato} = \frac{60 \times \text{Canone più basso (migliore offerta)}}{\text{canone considerato}}$$

Il canone di locazione sarà espresso in **Euro x m² x mese**. In caso di parità di punteggio globale, l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo nell'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità, si procederà mediante sorteggio.

IV) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà secondo le procedure di seguito riportate.

Nomina della Commissione di gara: La Commissione di gara verrà nominata dalla Provincia entro i cinque giorni successivi alla data di scadenza per la presentazione delle offerte. Entro i successivi cinque giorni e con preavviso di almeno tre giorni, verrà comunicata ai concorrenti la data della prima seduta pubblica, inviando apposito fax o email all'indirizzo riportato nell'intestazione esterna al plico inviato.

Verifica della documentazione amministrativa: La commissione, in una prima seduta pubblica, procederà alla verifica della documentazione amministrativa. In particolare il Presidente:

- a) procederà all'apertura dei contenitori pervenuti entro il termine prescritto dal bando, verificando che al loro interno siano contenuti i tre plichi di cui al presente disciplinare di gara;
b) procederà all'apertura dei plichi contrassegnati dalla dicitura **N.1 – Documenti** verificando l'ammissibilità dei concorrenti sulla base dei documenti e delle dichiarazioni contenute.
c) Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione giudicatrice, per i soli concorrenti ammessi, procederà all'apertura della **busta N.2 – “Offerta Tecnica”** per la Valutazione delle offerte tecniche, in particolare:
- verificando la completezza della documentazione allegata, con riferimento a quanto richiesto nel presente documento, e, in caso di incompletezza, escludendo la Ditta concorrente ove tale carenza sia ritenuta dalla Commissione determinante ai fini della corretta comprensione dell'offerta;
- analizzando la relativa documentazione, attribuendo ad ogni concorrente il relativo punteggio in base al presente bando.

d) Quindi, in seduta pubblica la cui ora e data è comunicata ai concorrenti ammessi con almeno 3 giorni di anticipo, la Commissione giudicatrice darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e degli eventuali concorrenti esclusi per insufficiente punteggio. Nella stessa seduta pubblica procederà, per gli stessi concorrenti, all'apertura della **busta N.3- “Offerta economica - temporale”**, per la Valutazione delle offerte economiche, dando lettura degli elementi costituenti l'offerta del singolo concorrente e attribuendo i punteggi relativi agli elementi quantitativi.

Valutazione della congruità delle offerte: Successivamente, in seduta riservata, valuterà la congruità delle offerte per quei concorrenti che abbiano riportato, contemporaneamente, un punteggio complessivo (relativo agli elementi di valutazione di natura qualitativa e di natura quantitativa) **maggiore dei 4/5 dei rispettivi punteggi massimi ammissibili**. In ogni caso la stazione appaltante

si riserverà la facoltà di valutare, la congruità di ogni altra offerta economica che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa. A tal fine procederà secondo quanto previsto dalla legge, anche previo eventuale contraddittorio con il concorrente. L'eventuale esito negativo della verifica comporterà l'esclusione dell'offerta ritenuta non congrua.

Attribuzione del punteggio complessivo e aggiudicazione provvisoria: Da ultimo, in seduta pubblica, la commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte economiche ed alla somma di questi con i punteggi attribuiti all'offerta tecnica, calcolando così il punteggio complessivo di ciascuna offerta, sulla base del quale procederà alla formulazione della graduatoria. In caso di offerte che ottengano il medesimo punteggio complessivo sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio maggiore per l'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida, purché soddisfi le esigenze della stazione appaltante.

I concorrenti, ad eccezione dell'aggiudicatario provvisorio, potranno chiedere alla stazione appaltante, a conclusione delle operazioni di gara e dopo l'assunzione del provvedimento di aggiudicazione, la restituzione della documentazione presentata al fine della partecipazione alla gara.

Le sedute aperte al pubblico saranno comunicate ai concorrenti a mezzo posta elettronica certificata (pec) o in mancanza mediante fax, all'indirizzo specificato nella domanda di ammissione alla gara.

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

V - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

1. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio della Ditta concorrente, nel caso, per qualsiasi motivo, non venga effettuato in tempo utile all'indirizzo indicato.

2. L'appalto verrà aggiudicato in linea provvisoria, con riserva di approvazione definitiva da parte della Stazione Appaltante, la quale, ai sensi dell'art.81 comma 3 del Codice, potrà decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. In tale evenienza nulla potrà vantare l'aggiudicatario provvisorio, indipendentemente dall'offerta inviata.

3. In dipendenza della tempistica richiesta dagli Enti competenti, la stazione appaltante provvederà a verificare nei confronti del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa il possesso dei requisiti di ammissione e l'insussistenza delle cause di esclusione dalla gara, acquisendo la relativa documentazione presso le amministrazioni competenti. Qualora tali verifiche non confermino le dichiarazioni contenute nell'istanza di ammissione, si applicano le sanzioni dell'esclusione dalla gara e, ove ne ricorrano i presupposti, le segnalazioni di legge. Si procederà quindi alla conseguente, eventuale, nuova aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che segue in graduatoria e così via fino al 5° classificato escluso l'aggiudicatario originario ai sensi dell'art.140 del Codice.

4. Per i casi di inadempienza da parte dell'aggiudicatario ad apportare le eventuali modifiche necessarie l'Ente Appaltante applicherà integralmente le disposizioni previste nel predetto art.140.

5. Per la stipula del contratto di locazione, nel termine che verrà indicato dall'Ente appaltante, il concorrente aggiudicatario sarà tenuto a costituire la cauzione definitiva indicata al punto 10/a del bando e ad intervenire per la sottoscrizione del contratto presentando tutta la documentazione richiesta dalla normativa. Ove, nell'indicato termine il concorrente non ottemperi alle richieste che saranno formulate, la Stazione Appaltante, senza bisogno di ulteriori formalità o di preavvisi di sorta, potrà ritenere decaduto, a tutti gli effetti di legge e di regolamento, il concorrente stesso dalla aggiudicazione, procederà all'incameramento della cauzione provvisoria e potrà aggiudicare il servizio al concorrente che segue in graduatoria.

5. Sono a carico della Ditta aggiudicataria tutte le tasse e i diritti relativi alla stipulazione del contratto e sua registrazione.

6. I dati personali relativi alle imprese partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara ("Tutela Privacy"). Titolare del trattamento è la Provincia Regionale di Messina. Si

fa rinvio agli artt. 7 e seguenti del D. Lgs. n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

7. Un estratto del verbale di gara sarà reso noto mediante pubblicazione sul sito internet ed all'Albo Pretorio dell'Ente, assolvendo, in questo modo, al dettato dell'art. 79 del Codice, in tema di informazioni.

data 06/08/2015

Il Responsabile del procedimento
(Dott.ssa Maria Nulli)

CONDIZIONI LOCATIVE

La durata della locazione é fissata in anni sei, ex art. 27 della Legge n. 392/78;

o Il diritto di recesso anticipato del conduttore ai sensi dell'art. 27, comma settimo, della Legge n. 392/78 e, segnatamente, nei casi di contrazione della popolazione scolastica nonché nei casi di realizzazione o, comunque, acquisizione in proprietà o in comodato d'uso gratuito di nuovi immobili suscettibili di essere adibiti ad uso scolastico. Tale diritto deve essere esercitato previo avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;

o Le spese inerenti la stipula del contratto, la registrazione, il bollo e conseguenti saranno a carico del locatore;

o Manutenzione dell'edificio e dei locali: 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. 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;

o Oneri a carico del conduttore: spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura di acqua e di energia elettrica, al riscaldamento ed al condizionamento d'aria, nonché alla fornitura di altri servizi comuni;

o Danni derivanti dall'uso proprio del bene: al momento della riconsegna dell'immobile il conduttore è sollevato da qualsiasi responsabilità in ordine al risarcimento dei danni che rientrano nel degrado dovuto all' **uso proprio** dei locali in relazione alle finalità per le quali i medesimi sono stati locati, *id est* la destinazione ad uso scolastico.

o Nulla è dovuto al locatore per le migliorie apportate per l'adattamento ad uso scolastico dell'immobile da parte del conduttore

La stipulazione del contratto è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

PRECISAZIONI

☐ La Provincia di Messina si riserva la facoltà di richiedere agli offerenti tutta la documentazione aggiuntiva ritenuta necessaria per consentire l'esauriente esame delle proposte.

PRIVACY

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, in ordine al procedimento instaurato dal presente avviso, si informa che:

1. le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le relative modalità di trattamento ineriscono esclusivamente all'espletamento del procedimento in oggetto;
2. il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere per l'offerente;
3. i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 - il personale interno della Provincia di Regionale di Messina utilizzato nel procedimento;
 - i soggetti offerenti;
 - ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241;
4. il soggetto attivo della raccolta dei dati è la Provincia Regionale di Messina;
5. con l'invio della proposta di locazione i concorrenti esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Si rende noto che per l'assunzione di eventuali ulteriori informazioni ci si potrà rivolgere al Responsabile del Servizio Entrate della 2^ DIREZIONE (Tel. e fax 0907761223, email fitti@provincia.messina.it).

MESSINA 06/08/2015

Il Dirigente f.f. della 2^ DIREZIONE
Dott.ssa Maria Nalli

