



**Gioia del Colle, 27/06/2024**

**N° 0018807/2024**

PROTOCOLLO USCITA

Trasmissione a mezzo posta elettronica  
ai sensi dell'art.47 del D.Lgs n. 82/2005

## **AVVISO PUBBLICO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

### **PER LA RICERCA IN LOCAZIONE PASSIVA DI IMMOBILI DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO PER I.C. SCUOLA PRIMARIA – VIA EVA**

Il Comune di Gioia del Colle, avendo candidato a finanziamento l'intervento di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA SCUOLA DI VIA EVA PNRR NEXT GENERATION EU M4C1 I3.3 - CUP: F61123000020002 CIG: A0165D6C7 ha ottenuto il contributo di € 6.854.949,46 a valere sulle risorse del "PNRR NEXT GENERATION EU M4.C1 Investimento3.3: Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione, dagli asili nido alle Università Investimento 3.3 "Piano di messa in sicurezza e riqualificazione dell'edilizia scolastica" e fondo FOI.

Il Progetto definitivo per l'intervento di: "DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA SCUOLA VIA EVA PNRR NEXT GENERATION EU M4C1 I3.3 - CUP: F61123000020002 CIG: A0165D6C7 è stato approvato con deliberazione G.C. n. 25 del 31/03/2023, ed appaltato.

Questo Ente, pertanto, dovendo cantierizzare l'opera di cui sopra, ha la necessità di reperire spazi necessari ad ospitare l'utenza scolastica primaria afferente all'Istituto comprensivo Via Eva Gioia-Sammichele.

Tali spazi si rendono necessari a partire dall'inizio del prossimo anno scolastico 2024-2025, nell'ottica di arrecare il minor disagio possibile agli alunni e alle loro famiglie;

Pertanto, Il Comune di Gioia del Colle (BA), in osservanza dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, intende effettuare una ricerca sul territorio, allo scopo di verificare la sussistenza di eventuali altre soluzioni da comparare con quella sopra citata e precisamente di immobili o porzione di immobili da acquisire in locazione passiva nei quali collocare dette aule.

La ricerca avviene mediante pubblicazione di un avviso per almeno 10 (dieci) giorni sul proprio sito istituzionale, in modo da acquisire formalmente la miglior proposta da parte di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dall'avviso stesso, purché siano interessati a concedere immobili rispondenti alle caratteristiche di seguito indicate.

Resta inteso che l'Amministrazione potrà sempre decidere, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta e, pertanto, di non acquisire in locazione passiva alcun immobile ancorché in possesso dei requisiti richiesti oppure di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, riservandosi, in ogni caso, la facoltà di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

Nel caso in cui si riscontrasse la sussistenza di immobili idonei, quest'amministrazione potrà avviare una trattativa con il soggetto proponente per la locazione del bene, utilizzando gli istituti contrattuali disciplinati dalla vigente normativa. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione, neppure a titolo di rimborso degli oneri

**[www.comune.gioiadelcolle.ba.it](http://www.comune.gioiadelcolle.ba.it)**

Area Lavori Pubblici - C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725 - codice univoco **VA6CCE**

Piazza Margherita di Savoia, 10 – 70023 Gioia del Colle (Ba) – tel. 080/3494234-280-342-233

E-mail: - [adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it](mailto:adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it)

PEC: [avoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it](mailto:avoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it)



derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita. Nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea e/o vantaggiosa, l'amministrazione, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte.

Non potranno essere riconosciute dall'Amministrazione Comunale provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo eventualmente richiesti dal concorrente.

L'amministrazione Comunale si riserva di procedere a trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero di non procedere qualora non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta di cui al presente Avviso.

L'amministrazione Comunale si riserva, altresì, di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati e/o audizioni con i proponenti nella fase di analisi delle offerte presentate e prima di procedere alla stipula del contratto.

Gli immobili offerti in locazione dovranno essere rispondenti alle caratteristiche previste dall'Avviso o comunque adeguabili con interventi, a carico dell'offerente, che ne consentano l'utilizzo a partire dal 06 settembre 2024, quindi il proponente dovrà mettere a disposizione l'immobile, al fine di poter permettere la collocazione dell'arredo, del materiale e della attrezzatura didattica da detta data.

#### **TIPOLOGIA E DESTINAZIONE**

Gli immobili dovranno avere una destinazione compatibile con quella scolastica ed ospitare un minimo di locali come indicato di seguito.

#### **CONSISTENZA MINIMA**

L'immobile dovrà avere una consistenza tale da contenere 14 aule per la didattica e rispettare l'indice stabilito dal DM del 18/12/1975 per gli standard di superficie scuola elementare per attività didattiche normali non inferiore a 1,8 mq/alunno, oltre a servizi igienici adeguati all'utenza scolastica.

Si prevede la capienza massima di circa 250 alunni.

#### **LOCALIZZAZIONE**

L'immobile oggetto del presente avviso dovrà essere situato nel comune di Gioia del Colle (BA).

#### **CARATTERISTICHE TECNICHE MINIME**

Le caratteristiche minime per l'immobile ricercato sono le seguenti:  
ubicazione nel comune di Gioia del Colle (BA);

- vicinanza alla sede dell'Istituto scuola di Via Eva (entro mt 500 di raggio dallo stesso e, comunque facilmente raggiungibile su percorso pedonale);
- essere dotato di aule per l'attività didattica (almeno 14) secondo le indicazioni sopra riportate;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza prevista;
- avere idonei spazi connettivi;
- possedere illuminazione naturale adeguata;
- essere dotato di impianti elettrico, riscaldamento, idrico, igienico-sanitario adeguato alla normativa vigente in materia di edilizia scolastica;

**[www.comune.gioiadelcolle.ba.it](http://www.comune.gioiadelcolle.ba.it)**

Area Lavori Pubblici - C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725 - codice univoco **VA6CCE**

Piazza Margherita di Savoia, 10 – 70023 Gioia del Colle (Ba) – tel. 080/3494234-280-342-233

E-mail: - [adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it](mailto:adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it)

PEC: [lavoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it](mailto:lavoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it)



- essere provvisto di certificato prevenzione incendi per l'attiva che si andrà a svolgere;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica/internet.

L'immobile dovrà essere dotato di certificato di agibilità e attestato di certificazione energetica (se non presente disponibilità ad acquisirlo entro la data di sottoscrizione del contratto di locazione), e rispondere alle:

- norme relative al superamento delle barriere architettoniche (anche parzialmente) o adeguabile con lievi interventi rimovibili;
- normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;

Il rispetto delle normative tecniche ovvero l'impegno all'adeguamento prima della stipula del contratto dovrà essere attestato mediante specifica autocertificazione ai sensi del DPR n. 445/2000 da produrre in sede di offerta.

### **CARATTERISTICHE FUNZIONALI**

L'immobile dovrà essere già edificato al momento della pubblicazione del presente avviso. Non si prenderanno pertanto in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso, né edifici che necessitino di interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria o ampliamento che non possano essere conclusi entro il 06 settembre 2024, data entro la quale l'immobile dovrà essere quindi libero da persone e cose e idoneo allo svolgimento delle attività scolastiche.

L'immobile dovrà:

- risultare di piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di scadenza del presente avviso pubblico;
- essere consegnato libero da persone e cose ed in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi, fatta eccezione degli interventi che la nuova e/o diversa destinazione renderà necessaria.

È possibile proporre porzioni di un immobile, purché tale parte sia in possesso dei requisiti richiesti ed abbia carattere di indipendenza dal resto dell'immobile.

### **DURATA E CANONE DI LOCAZIONE**

La durata della locazione decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto. Il periodo di locazione sarà di anni 2, rinnovabile annualmente fino ad un massimo di ulteriori 3 anni.

L'importo del canone nelle annualità in sede di esercizio del rinnovo sarà quello depurato dai costi di investimento relativi all'adeguamento dell'immobile locato concorrenti alla definizione del canone onnicomprensivo proposto per i primi due anni contrattuali.

E' esclusa ogni condizione che costituisca il rinnovo tacito del contratto, l'esercizio della facoltà di rinnovo da parte della PA avverrà a mezzo di comunicazione formale almeno 6 mesi antecedenti la scadenza del contratto.

Resta inteso che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale di Gioia del Colle recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In caso di terminazione anticipata del contratto da parte del Comune di Gioia del Colle non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.

**[www.comune.gioiadelcolle.ba.it](http://www.comune.gioiadelcolle.ba.it)**



Il canone proposto onnicomprensivo di manutenzione straordinaria, dovrà tener conto degli adattamenti necessari a predisporre lo stesso all'uso scolastico nella consistenza innanzi indicata. Esso dovrà essere indicato chiaramente nell'istanza di partecipazione mediante il modello "Allegato 2", al netto dell'IVA se prevista.

Il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dall'Amministrazione Comunale per l'assunzione in locazione del bene ad uso scolastico sarà sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Area LL.PP. Il canone così stabilito verrà corrisposto in rate trimestrali.

In analogia a quanto stabilito nell'art. 35 del Dlgs 36/2023 è consentita l'anticipazione contrattuale sull'importo contrattuale escluso il rinnovo, al fine di poter garantire la tempestiva disponibilità dell'immobile agli usi richiesti.

#### **REQUISITI SOGGETTIVI DEL PROPONENTE**

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) quali Cittadini, Imprese, Società, Enti, Associazioni, Fondazioni, proprietari di immobili o aventi la piena disponibilità giuridica dell'immobile rispondente ai requisiti sopra indicati; quindi, sono escluse le agenzie di intermediazione immobiliare.

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

Tali soggetti dovranno comunque essere in condizioni di poter contrarre con la Pubblica Amministrazione e non rientrare nei casi di esclusione previsti dall'art. 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023, e delle disposizioni antimafia.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

I soggetti interessati dovranno far pervenire un plico opportunamente sigillato e controfirmato o timbrato sui lembi di chiusura, con riportata all'esterno la denominazione completa del partecipante/mittente (sede legale, P. Iva, Codice Fiscale, numero telefonico, indirizzo e-mail e indirizzo PEC ai quali far pervenire eventuali comunicazioni) e del destinatario "Comune di Gioia del Colle, AREA LL.PP. – P.zza Margherita di Savoia n. 10 – 70023 Gioia del Colle (BA)", recante la seguente dicitura "AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI IMMOBILI DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO NEL COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (BA)" all'interno del quale dovrà essere inserita tutta la seguente documentazione:

**BUSTA 1** - domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, come da modello allegato 1), datata e sottoscritta dalla persona fisica offerente o dal/i rappresentante/i legale/i dell'impresa offerente, con gli allegati indicati sul modulo.

**BUSTA 2** - proposta economica, come da modello allegato 2), con indicazione del canone annuo di locazione onnicomprensivo di manutenzione straordinaria al netto dell'IVA, indicare l'importo dell'IVA qualora dovuta, ed escluse le spese per le utenze (acqua, luce, riscaldamento, telefono) che saranno volturate al Comune di Gioia del Colle e da esso gestite. Indicazione dell'importo dei lavori di adeguamento/adattamento che dovranno sostenersi per l'insediamento dell'attività, concorrenti alla definizione dell'importo del canone nei due anni contrattuali.

I documenti dovranno essere redatti in lingua italiana. Si rammenta quanto segue:

• tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione al presente avviso devono essere rilasciate ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive

**[www.comune.gioiadelcolle.ba.it](http://www.comune.gioiadelcolle.ba.it)**

Area Lavori Pubblici - C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725 - codice univoco **VA6CCE**

Piazza Margherita di Savoia, 10 – 70023 Gioia del Colle (Ba) – tel. 080/3494234-280-342-233

E-mail: - [adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it](mailto:adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it)

PEC: [avoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it](mailto:avoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it)



modificazioni e integrazioni, in carta semplice, con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale della proprietà o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente la stessa proprietà); a tal fine dette dichiarazioni devono essere corredate della copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità; per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti;

- ai sensi dell'articolo 47, comma 2, del D.P.R. n. 445/2000, in quanto rese nell'interesse proprio del dichiarante, possono riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui il dichiarante abbia diretta conoscenza;
- potranno essere sottoscritte anche da soggetti procuratori, in tal caso, alle dichiarazioni dovrà essere allegata copia della procura.

### **TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

Il plico sigillato dovrà pervenire, pena l'esclusione, al Comune di Gioia del Colle (BA), entro le ore 11:00 del giorno 08 luglio 2024.

Il plico dovrà essere presentato con le seguenti modalità:

consegna diretta del plico, o tramite agenzie di recapito autorizzate o a mezzo del Servizio di Poste Italiane SpA (posta celere compresa), presso il protocollo generale del Comune di Gioia del Colle (BA), Area Lavori Pubblici – Piazza Margherita di Savoia n. 10 – 70023 Gioia del Colle (BA) (orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00).

Per la validità di arrivo della domanda farà fede la data di arrivo risultante dal timbro apposto dall'ufficio ricevente.

L'offerta si riterrà valida, efficace e vincolante fino a conclusione della presente procedura e comunque per un periodo di 30 gg.

L'Amministrazione Comunale di Gioia del Colle non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Saranno prese in considerazione le proposte che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale di Gioia del Colle, rispondono ai requisiti minimi e maggiormente ai requisiti richiesti oltre che alle caratteristiche di seguito elencate:

- economicità della proposta (prezzo proposto);
- maggiore rispondenza dei locali per l'uso di aule didattiche;
- tempi di consegna;
- vicinanza alla sede principale della ex scuola di Via Eva (entro 500 mt di raggio dallo stesso);
- facilità di accesso pedonale e carroio;
- disponibilità di parcheggi esclusivi;
- vicinanza a parcheggi pubblici;
- indipendenza del fabbricato e maggior grado di autonomia funzionale.

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

Le proposte tecniche ed economiche saranno valutate dal Direttore dell'AREA LL.PP. del Comune di Gioia del Colle (BA).

### **INFORMAZIONI GENERALI**

**[www.comune.gioiadelcolle.ba.it](http://www.comune.gioiadelcolle.ba.it)**

Area Lavori Pubblici - C.F.: 82000010726 P.I.: 02411370725 - codice univoco **VA6CCE**

Piazza Margherita di Savoia, 10 – 70023 Gioia del Colle (Ba) – tel. 080/3494234-280-342-233

E-mail: - [adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it](mailto:adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it)

PEC: [lavoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it](mailto:lavoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it)



Con la presentazione della proposta, il soggetto partecipante implicitamente accetta senza riserve o eccezioni le norme e le condizioni contenute nel presente avviso.

Il vincolo contrattuale sorgerà solo con la formalizzazione del contratto di locazione. L'importo del canone, quantificato una volta esperita la procedura contrattuale.

Il locatore riceverà dal Comune di Gioia del Colle il canone, pattuito per l'affitto dei locali, a cadenza trimestrale.

Il Responsabile del Progetto in ordine alla presente procedura è il Direttore di Area Tecnica LL.PP. del Comune di Gioia del Colle, Ing. Antonino DELVECCHIO.

Eventuali richieste di informazione o chiarimenti potranno essere inviate entro tre giorni dalla scadenza dei termini per la presentazione delle proposte inviando la relativa richiesta via email a [adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it](mailto:adelvecchio@comune.gioiadelcolle.ba.it) oppure [lavoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it](mailto:lavoripubblici.gioiadelcolle@pec.rupar.puglia.it) (alla c.a. Ing. Antonino DELVECCHIO).

Supporto al RUP  
Geom. Giuseppe Addabbo  
Istruttore tecnico LL.PP.

IL RUP e DIRETTORE AREA LL.PP.  
Ing. Antonino Delvecchio