



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

E-mail: **Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare**

Via S.Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A LABORATORIO TERRITORIALE PER L'OCCUPABILITA' NELL'AMBITO DEL PIANO NAZIONALE PER LA SCUOLA DIGITALE.

Il Comune di Reggio Emilia in attuazione della delibera di Giunta Comunale n. 219 del 17/11/2016 e del provvedimento dirigenziale n. 839 di R.U.A.D. del 14/06/2017 intende ricercare, nell'ambito del territorio comunale, un immobile da acquisire in locazione passiva da adibire a sede di laboratori territoriali per l'occupabilità nell'ambito del piano nazionale per la scuola digitale.

1. COLLOCAZIONE

L'immobile oggetto dell'offerta dovrà essere situato nel Comune di Reggio Emilia, in un ambito territoriale delimitato da: via Cisalpina, via Adua, via dell'Aeronautica, viale del Partigiano, via Martiri di Cervarolo, via Benedetto Croce, via Cesare Magati, via lungo Crostolo, via Dante Zanichelli, via Dalmazia, via Della Costituzione.

2. FRUIBILITA' DEI SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO

Costituirà ragione di preferenza la maggiore prossimità media, calcolata in linea d'aria, ai seguenti luoghi:

- ingresso Stazione FS di P.le Marconi (coordinate 44°41'51" lat.N; 10°38'35" long.E);
- ingresso Polo scolastico di via Makallé (coordinate 44°42'18" lat.N; 10°38'12" long.E);
- Fermata ferroviaria via M. Fanti (coordinate 44°42'21" lat.N; 10°38'02" long.E)
- Fermata mezzi pubblici ex Caserma Zucchi (coordinate: 44°42'07" lat.N; 10°37'36" long.E) .

Le coordinate sono ricavate da Google Earth.

3. DESTINAZIONE

I locali avranno destinazione scolastica, con uso prevalente quali laboratori didattici, con una compresenza massima di 150 persone.

4. CARATTERISTICHE TECNICHE

L'oggetto dell'offerta dovrà:

- **rispondere alle normative vigenti in materia di urbanistica ed edilizia.**
- **essere dotato di certificato di agibilità** (con l'eccezione di opere pubbliche affrancate dal rispetto del vigente T.U. dell'edilizia per le quali potrà essere esibito un documento equipollente) e quindi conforme:
 - a) alle normative vigenti in materia di impianti tecnologici** (elettrico, telefonico, termoidraulico, ecc.);

- b) alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche con particolare riferimento al DPR 503/1996;**
- c) alla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;**
- d) alle norme di prevenzione incendi con particolare riferimento: a) alle attività scolastiche fino a 150 persone in compresenza; b) alla resistenza al fuoco dei solai e delle pareti di separazione da altre unità immobiliari**
- e) alla normativa antisismica;**
- f) alle prescrizioni della normativa vigente in materia di edilizia scolastica.**

Il rispetto delle normative tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica, impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, antincendio, antisismica, dovrà essere attestato mediante autocertificazione secondo il modello ALLEGATO C.

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

5. CARATTERISTICHE FUNZIONALI

La superficie lorda complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23.03.1998 n.138, deve essere compresa tra i 400 e i 600 mq, al netto delle aree esterne. Nel calcolo non devono essere comprese, ancorchè oggetto dell'offerta, eventuali superfici scoperte o coperte (es. portici), esterne ai locali, anche se costituenti pertinenza catastale esclusiva dell'immobile. Nel caso in cui ricorra l'ipotesi di cui al *paragrafo* "6. IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI" la superficie lorda dovrà essere calcolata sulla base degli elaborati di cui al medesimo *paragrafo*.

L'immobile deve essere posto al piano terra o superiori del fabbricato, con sviluppo della superficie su un unico livello, possibilmente di tipo open space.

Costituiranno motivi preferenziali l'indipendenza dell'immobile e/o l'assenza o limitatezza di spazi condominiali.

L'oggetto dell'offerta dovrà:

- risultare di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente Avviso pubblico;
- venire consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità salvo quanto previsto al successivo paragrafo 6;
- essere privo di riconoscimento di interesse culturale disposto sulla base della L. 20/06/1909 n.364, L. 1/6/1939 n.1089, D.lgs. 29/10/1999 n.490 e D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii.;
- possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti dotati di vetri antischegge e antisfondamento;
- essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo dei collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- essere dotato di maniglioni antipánico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici: 2 batterie di almeno tre bagni ognuna (uomini, donne, disabili) che dovranno avere pavimenti lavabili e resistenti all'usura;
- essere dotato di impianto rilevazione fumi;
- essere dotato di impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza e indicatori luminosi, adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza, ove necessario;
- essere tinteggiato;

- essere dotato di impianto di riscaldamento e impianto idrico ed igienico-sanitario;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica;
- 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.

6. IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI

Potranno essere presentate offerte relative ad immobili non ancora rispondenti ai requisiti tecnici e funzionali di cui al precenti *Paragrafi* 4 e 5 e per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti.

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine improrogabile di 60 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria.

In tal caso l'offerente dovrà dimostrare negli allegati all'offerta, con opportuni documenti (minimo planimetria di progetto quotata in scala 1:100), che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

7. PREZZO A BASE DI GARA

Il canone di locazione annuo è fissato in € **28.700,00 (oltre ad IVA se dovuta)**.

Sono ammesse esclusivamente offerte pari o in ribasso al suddetto canone. I ribassi applicati dovranno essere non inferiori ad € 50,00 o suoi multipli.

8. REQUISITI SOGGETTIVI

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari o aventi la piena disponibilità giuridica di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati. Le proposte devono essere sottoscritte dal titolare o congiuntamente da tutti i contitolari del diritto sull'immobile offerto in locazione o da un rappresentante del titolare e/o dei titolari munito di procura speciale conferita ai sensi dell'art. 1392 c.c. .

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate per persone da nominare.

E' necessario il possesso dei seguenti requisiti:

- a) (*nel caso di persona giuridica*) iscrizione nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A.;
- b) maggiore età;
- c) partecipazione al bando per proprio conto e non per persona da nominare;
- d) partecipazione al bando senza alcuna forma di collegamento con altri possibili partecipanti al bando, siano essi singoli o società;
- e) insussistenza di sentenze di interdizione, inabilitazione o fallimento o di procedimenti in corso per la dichiarazione di tali stati o per altre procedure concorsuali;
- f) non aver commesso grave negligenza o atti in malafede in precedenti rapporti contrattuali di qualsiasi natura con l'Amministrazione che indice il bando e non essere in debito con la stessa;
- g) insussistenza, a proprio carico, di condanna con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale;

- h) insussistenza a proprio carico di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; o altra sanzione che comporti la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- i) insussistenza, a proprio carico, di condanne con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, *Paragrafo 1*, direttiva CE 2004/18;
- j) insussistenza a proprio carico delle condizioni per le quali è prevista l'esclusione dalla partecipazione alle gare, ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

I suddetti requisiti devono essere posseduti (*nel caso di persona giuridica*):

- a) dal titolare della ditta individuale;
- b) dai soci se trattasi di Società in nome collettivo;
- c) dai soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- d) dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza o dal socio unico persona fisica ovvero dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o di consorzio.

In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente avviso, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

9. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire al Comune di Reggio Emilia – Ufficio Protocollo – Via Mazzacurati, 11 - 42122 Reggio Emilia, un plico chiuso, adeguatamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, **pena la mancata presa in considerazione della domanda**, indirizzato a “Comune di Reggio Emilia, Archivio Generale, Ufficio Protocollo, Via Mazzacurati, 11 – 42122 Reggio Emilia” recante la dicitura “**NON APRIRE - AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A LABORATORIO TERRITORIALE**”.

Ogni plico sigillato dovrà contenere, a pena di esclusione, TRE buste così contraddistinte
 BUSTA “1” - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
 BUSTA “2” - OFFERTA ECONOMICA
 BUSTA “3” - DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'OFFERTA

LA BUSTA 1 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura “**1- Domanda di partecipazione e Documentazione**” nonché il nominativo dell'offerente dovrà contenere, a pena di esclusione:

1 a. Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, da redigersi in conformità del modello ALLEGATO A al presente avviso datata e sottoscritta dalla persona fisica offerente o dal rappresentante/i legale/i della persona giuridica offerente;

Nella domanda di partecipazione dovrà essere attestato quanto segue:

- 1) indicazione dei propri dati (nominativo, luogo e data di nascita – con località e provincia – residenza – con località, cap., provincia, via e numero civico-, codice

fiscale, numero di telefono, numero di fax, PEC o altro indirizzo di posta elettronica – regime patrimoniale se coniugato e (solo *per le società*) esatta e completa denominazione e ragione sociale, dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, sede legale – con località, cap., Provincia, via e numero civico – codice fiscale, partita I.V.A, numero di telefono, numero di fax, PEC o altro indirizzo di posta elettronica e propria carica in seno alla società.

- 2) possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'assenza di cause di esclusione di cui al *Paragrafo 8* “REQUISITI SOGGETTIVI” del presente avviso.
- 3) dichiarazione relativa alla presa visione, alla comprensione ed all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico e nei suoi allegati, senza alcuna riserva, nonché di avere preso visione dello schema del contratto di locazione (ALLEGATO D) e di accettarlo integralmente in ogni sua parte;
- 4) impegno a consentire sopralluoghi nel corso dello svolgimento della procedura nell'immobile oggetto di offerta;
- 5) indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata o in mancanza di altro indirizzo di posta elettronica e numero di fax, al quale dovranno essere indirizzate tutte le comunicazioni dell'Amministrazione previste nel presente avviso.

1 b. copia fotostatica di un documento di identità del dichiarante in corso di validità;

1.c. (*in caso di società*) visura camerale;

1.d. (*in caso di procura*) copia della procura speciale

LA BUSTA 2 - OFFERTA ECONOMICA - chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura “**2- Offerta economica**” nonché il nominativo dell'offerente dovrà essere redatta secondo il modello ALLEGATO B (dovrà essere applicata marca da bollo) e contenere:

- 2.a.** l'indicazione dell'oggetto: “Partecipazione all'avviso pubblico per la ricerca in locazione di un immobile da adibire a laboratorio territoriale - **Offerta economica**”
- 2.b.** l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche o della ragione sociale, se si tratta di una società, del concorrente.
- 2.c.** l'indicazione chiara e precisa, in cifre e in lettere, senza alcuna cancellatura, della somma offerta quale corrispettivo annuo di locazione; in caso di discordanza tra l'importo in lettere e quello in cifre si intende valido quello in lettere; il prezzo offerto dovrà attenersi a quanto prescritto al *Paragrafo 7*. “**PREZZO A BASE DI GARA**”.
- 2.d.** la firma autografa e per esteso dell'offerente.

LA BUSTA 3 - DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'OFFERTA - chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura “**3- Descrizione del bene oggetto dell'offerta**” nonché il nominativo dell'offerente dovrà contenere:

- 3.a.** una relazione comprensiva di autocertificazione redatta secondo il modello ALLEGATO C sottoscritta dall'offerente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile offerto (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della superficie che dovrà attenersi a quanto prescritto al *Paragrafo 5*. “CARATTERISTICHE FUNZIONALI”, identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà o diverso titolo di disponibilità giuridica, situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi etc., l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (comunque all'epoca denominato), caratteristiche tecniche,

caratteristiche funzionali del bene offerto, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica.

Nell'ipotesi di offerta di immobile non ancora rispondente ai requisiti, alla relazione dovrà essere allegata planimetria di progetto quotata in scala 1:100 come specificato nell'ALLEGATO C, il tutto dimostrante che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso, con impegno a terminare i lavori entro il termine improrogabile di 60 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria.

- 3.b.** (*In ipotesi di spese condominiali*) documentazione (bilanci condominiali consuntivi-preventivi o, in assenza di condominio formalmente costituito, specifica dichiarazione contenente la ripartizione delle spese) attestante le spese condominiali; ciò ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui al punto 2 dei criteri di valutazione (*Paragrafo 12 B*).
- 3.c.** planimetria catastale illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali con indicato in rosso la collocazione del punto di ingresso dell'immobile offerto; ciò ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui al punto 4 dei criteri di valutazione (*Paragrafo 12.B*).
- 3.d.** schema del contratto di locazione (ALLEGATO D), sottoscritto in tutte le pagine, per accettazione.
- 3.e.** eventuale attestato di prestazione energetica (o documento equivalente) relativo alla unità immobiliare oggetto di offerta o all'immobile in cui tale unità immobiliare è allocata; ciò ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui al punto 3 dei criteri di valutazione (*Paragrafo 12.B*).
- 3.f.** documentazione fotografica dell'immobile offerto.
- 3.g.** visura catastale.

10. TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico, contenente la Busta 1, la Busta 2 e la Busta 3, confezionato secondo le indicazioni di cui al *Paragrafo 9* dovrà pervenire, pena l'esclusione, al Comune di Reggio Emilia – Archivio Generale – Ufficio protocollo - Via Mazzacurati, 11 – Reggio Emilia **entro le ore 13 del giorno 30 GIUGNO 2017.**

L'orario di ricezione dell'Ufficio Protocollo è dalle ore 8,30 alle ore 13.00 nei giorni dal lunedì al venerdì.

Il plico dovrà essere presentata con le seguenti modalità:

- consegna diretta del plico o tramite terzi, presso il Comune di Reggio Emilia – Archivio Generale – Ufficio Protocollo del Comune di Reggio Emilia – Via Mazzacurati, 11 - 42122 Reggio Emilia;
- consegna tramite posta, utilizzando la modalità di trasmissione raccomandata A.R. all'Archivio Generale, Ufficio Protocollo del Comune di Reggio Emilia – Via Mazzacurati, 11 - 42122 Reggio Emilia.

Per la validità di arrivo della domanda farà fede la data di arrivo risultante dal Timbro apposto dall'Archivio Generale – Ufficio Protocollo del Comune di Reggio Emilia sul plico, inviato con Raccomandata A/R o consegnata a mano.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopra stabilito, anche se spedite entro lo stesso.

Il Comune di Reggio Emilia non assume responsabilità per eventuali ritardi/disguidi postali o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, né per la dispersione di

comunicazioni dipendente da inesatte indicazioni del recapito da parte dell'offerente.

Non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti. Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

11. MOTIVI DI ESCLUSIONE

Costituiscono motivi di esclusione dalla procedura di gara:

1. l'arrivo del plico oltre il termine di scadenza stabilito dal presente avviso (*Paragrafo 10*);
2. l'inoltro del plico con modalità diverse rispetto a quelle indicate (*Paragrafo 10*);
3. plico che presenti strappi o altri segni di manomissioni che ne possano pregiudicare la segretezza o mancante della indicazione all'esterno dell'intestazione del mittente ed indirizzo dello stesso e della dicitura indicata al *Paragrafo 9*;
4. la mancanza della Busta 1 e/o Busta 2 e/o Busta 3 all'interno del plico;
5. la mancata sottoscrizione della domanda di partecipazione;
6. la mancata presentazione nella Busta 1 della procura speciale (*in ipotesi di domanda presentata da procuratore speciale*);
7. domanda di partecipazione- offerta economica e relazione descrittiva non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni;
8. la presentazione della domanda di partecipazione- offerta economica e relazione descrittiva che presentino incompletezze o divergenze nella compilazione dagli Allegati **A-B e C** al presente Avviso;
9. la mancata sottoscrizione dell'offerta economica;
10. le offerte economiche che contengano, oltre al prezzo offerto, condizioni o richieste a cui l'offerta risulti condizionata;
11. le offerte economiche che non si siano attenute a quanto prescritto al *Paragrafo 7* **PREZZO A BASE DI GARA**;
12. Le offerte di immobili collocati al di fuori dell'ambito territoriale di cui al *Paragrafo 1* **"COLLOCAZIONE"**;
13. le offerte di immobili carenti delle caratteristiche tecniche e funzionali di cui ai paragrafi 4 e 5 in assenza della dichiarazione di impegno di cui al *Paragrafo 6*. **"IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI"**;
14. le offerte di immobili: aventi una superficie lorda complessiva non rientrante nel paramentro di cui al *Paragrafo 5* **"CARATTERISTICHE FUNZIONALI"**; non aventi sviluppo su un unico livello; non dotati di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo dei collegamenti verticali (scale e/o ascensori); riconosciuti di interesse culturale disposto sulla base della L. 20/06/1909 n.364, L. 1/6/1939 n.1089, D.lgs. 29/10/1999 n.490 e D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii.; non in piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica dell'offerente.
15. la mancata sottoscrizione della relazione descrittiva di cui al punto 3.a. del *Paragrafo 9* **"MODALITA' DI PARTECIPAZIONE"**;
16. La mancata presentazione nella busta 3 **DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'OFFERTA** degli allegati previsti ai punti 3.a - 3.c. - 3.d - 3.f del *Paragrafo 9* **"MODALITA' DI PARTECIPAZIONE"**;
17. la mancata sottoscrizione in tutte le pagine per accettazione dello schema di contratto di locazione di cui al punto 3.d. del *Paragrafo 9* **"MODALITA' DI PARTECIPAZIONE"**.

La mancata apposizione della marca da bollo nell'offerta economica darà luogo a regolarizzazione. La mancata presentazione della copia di documento d'identità, in corso di validità, darà luogo a regolarizzazione.

La mancata produzione della visura camerale darà luogo a regolarizzazione.

La mancata produzione della visura catastale darà luogo a regolarizzazione.

12. NOMINA COMMISSIONE ESAMINATRICE - CRITERI DI VALUTAZIONE E SVOLGIMENTO DEI LAVORI - I FASE

12.A. NOMINA COMMISSIONE

Successivamente alla data di scadenza del presente Avviso, il Dirigente Responsabile del procedimento procederà a nominare una apposita Commissione preposta alla valutazione delle offerte. La Commissione sarà presieduta dal medesimo Dirigente che ha la responsabilità complessiva della procedura o altro dirigente da questi designato. Sarà composta da membri funzionari, di categoria D, che verranno individuati nell'ambito dell'area tecnica, amministrativa in relazione all'oggetto della gara scelti dal Presidente della Commissione in relazione alla specifica professionalità, oltre a un dipendente dell'Amministrazione con funzioni di Segretario verbalizzante, estraneo alle decisioni di valutazione.

Si procederà anche in presenza di una sola valida offerta ammessa alla gara.

L'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che abbia presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata sulla base dei criteri di seguito esplicitati (*Paragrafo 12.B*).

12.B – CRITERI DI VALUTAZIONE

Le offerte saranno valutate dalla Commissione in base ai seguenti criteri:

il punteggio totale attribuito all'offerta (n) sarà calcolato quale somma dei punteggi attribuiti ai singoli elementi dell'offerta:

$$\text{Punteggio totale } PTn = P1n + P2n + P3n + P4n + P5n + P6n$$

Il punteggio ($P1n, P2n, ecc.$) attribuibile ad ogni singolo elemento dell'offerta è calcolato come di seguito indicato. Il risultato del calcolo del punteggio attribuibile ad ogni singolo elemento dell'offerta ($P1n, P2n, ecc.$) è arrotondato al secondo decimale.

1. Offerta economica (punteggio max 50)

Il punteggio minimo, pari a zero, è attribuito all'offerta che non presenta sconti rispetto al prezzo a base di gara, mentre il punteggio massimo è attribuito all'offerta che presenta lo sconto maggiore. Il punteggio attribuito alle offerte sarà calcolato tramite un'interpolazione lineare tra sconto minimo e sconto massimo.

Punteggio: $P1n = Pmax \times Vn$

$$Pmax = 50$$

$Vn = Rn/Rmax$ (risultato Vn arrotondato al quarto decimale dopo la virgola)

$Vn =$ Coeff. della prestazione dell'offerta del concorrente (n) rispetto al requisito di offerta (a), variabile tra 0 e 1

$Rn =$ ribasso offerto dal concorrente n . Determinazione del ribasso unitario dell'offerta n : $Rn = (\text{Euro } 28.700,00/\text{sup. lorda} - \text{Offerta}/\text{sup. lorda})$

$Rmax =$ ribasso massimo

2. Spese condominiali di parte locataria (punteggio max 5)

Le spese condominiali (media degli ultimi tre anni) verranno valutate come di seguito indicato:

Punteggio: $P2n = Pmax \times Sn$; dove:

$$Pmax = 5$$

C_n = importo delle spese condominiali riferibili all'offerta n

C_{min} = Spesa condominiale C_n che ha il valore più basso tra le varie offerte

$S_n = C_{min}/C_n$

Le spese condominiali oggetto di valutazione saranno esclusivamente quelle di parte locataria relative alla conservazione e all'uso delle parti comuni dell'edificio, alle prestazioni dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Rimarranno escluse dal conteggio eventuali spese, per esempio di utenza (es.: acqua potabile), riferibili a singoli condomini. In assenza di spese condominiali verrà attribuito il massimo punteggio.

In assenza di spese documentabili su tre anni ma solo su due verrà assunto come terzo valore da mediare il più alto dei disponibili.

In presenza di spesa documentabile relativa ad un solo anno, l'importo medio sarà ottenuto aumentando del 20% l'unica spesa documentata.

In assenza di attestazione dell'importo delle spese condominiali il punteggio attribuito sarà pari a zero.

3 – Classe energetica dell'edificio (punteggio max 5)

Alla classe energetica migliore dell'offerta n vengono attribuiti i seguenti punteggi.

Punteggio: $P3n = P \times 0,5$; dove:

- classe energetica \geq A: $P = 10$ punti

- classe energetica = B: $P = 8$ punti

- classe energetica = C: $P = 6$ punti

- classe energetica = D: $P = 2$ punti

- classe energetica \leq E: $P = 0$ punti

Qualora i locali non disponessero di APE (o documento equivalente) relativa all'unità immobiliare da locarsi o relativa all'intero fabbricato di cui essa è parte, verrà attribuito il punteggio 0.

4 – Fruibilità dei servizi di trasporto pubblico (punteggio max 20)

Alla distanza minore viene attribuito il punteggio massimo e alle altre viene attribuito un punteggio inferiore secondo i criteri di calcolo di seguito indicati:

Punteggio: $P4n = P_{max} \times [1 - [(D_n - D_{min}) / (D_{max} - D_{min})]]$; dove:

$P_{max} = 20$

D_{min} = Distanza D_n che ha il valore più basso tra le varie offerte;

D_{max} = Distanza D_n che ha il valore più alto tra le varie offerte;

D_n = media aritmetica delle distanze calcolate con riferimento all'ingresso ai locali oggetto dell'offerta n (calcoli per ogni singola distanza, ivi compresa la media, con arrotondamento al metro lineare).

5 – Caratteristiche distributive degli spazi (punteggio max 10)

Valutazione di tipo qualitativo dato dalla media dei voti attribuiti discrezionalmente dai commissari che esprimeranno la loro valutazione su una scala da 0 (punteggio minimo) a 5 (punteggio massimo).

La valutazione terrà conto della flessibilità distributiva degli spazi, della presenza di elementi strutturali o comunque non amovibili, che determinino una scarsa fruibilità dei locali, compresi quelli di servizio.

Punteggio: $P5n = C_n \times 2$; dove:

C_n = media aritmetica dei voti dei commissari relativi all'offerta n

Il punteggio attribuito avrà natura provvisoria non avente carattere vincolante in attesa del sopralluogo di cui alla II fase – Paragrafo 13.

6 – Caratteristiche ambientali del fabbricato (punteggio max 10)

Valutazione di tipo qualitativo dato dalla media dei voti attribuiti discrezionalmente dai commissari che esprimeranno la loro valutazione su una scala da 0 (punteggio minimo) a 5 (punteggio massimo). La valutazione terrà conto:

- a) di particolari condizioni di localizzazione (eventuale degrado della zona, presenza o assenza di servizi di ristorazione e di supporto dell'attività scolastica, presenza di altre attività commerciali o terziarie in orari scolastici e non scolastici);
- b) delle condizioni generali: b1) del fabbricato ove sono posti i locali; b2) delle sue pertinenze.

Punteggio: $P6n = Cn \times 2$; dove:

Cn = media aritmetica dei voti dei commissari relativi all'offerta n

Il punteggio attribuito avrà natura provvisoria non avente carattere vincolante, in attesa del sopralluogo di cui alla II fase – Paragrafo 13.

12.C – SVOLGIMENTO DEI LAVORI

La Commissione nominata:

- a) ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui al precedente *paragrafo* 12.B, procederà, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto b), all'apertura di tutte le buste contrassegnate con il numero 1, quindi di tutte le buste contrassegnate con il numero 2 ed infine di tutte le buste contrassegnate con il numero 3.
- b) non procederà:
 - all'apertura dei plichi nei casi di esclusione per i motivi di cui ai punti 1 – 2 - 3 del *paragrafo* 11. MOTIVI DI ESCLUSIONE.
 - all'apertura delle buste 1 – 2 e 3 nei casi di esclusione per i motivi di cui al punto 4 del *paragrafo* 11. MOTIVI DI ESCLUSIONE.
 - all'apertura delle busta 2 nei casi di esclusione per i motivi di cui ai punti 5 e 6 nonché ai punti 7 - 8 (relativamente alla domanda di partecipazione) del *paragrafo* 11. MOTIVI DI ESCLUSIONE.
 - all'apertura della busta 3 nei casi di esclusione per i motivi di cui ai punti 7 e 8 (relativamente all'offerta economica) e 9 - 10- 11 del *Paragrafo* 11. MOTIVI DI ESCLUSIONE.

Dei lavori della Commissione verrà redatto apposito verbale contenente la graduatoria provvisoria. Sulla base delle risultanze del verbale si procederà da parte del Responsabile del procedimento a comunicare a ciascun offerente (all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione) l'ammissione o l'esclusione dalla II fase con indicazione, in questa seconda ipotesi, del motivo di esclusione.

13. SVOLGIMENTO DEI LAVORI - II FASE E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Agli offerenti ammessi verrà richiesto, contestualmente alla comunicazione di ammissione, di eseguire un sopralluogo da parte dei tecnici designati dal responsabile di procedimento. Il sopralluogo dovrà essere effettuato in data da concordarsi tra le parti ed in ogni caso entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della comunicazione.

La mancata disponibilità dell'offerente a consentire il sopralluogo entro suddetto arco temporale sarà considerata causa di esclusione dalla procedura di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla procedura di gara.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva di agire per il risarcimento dei danni anche dipendenti da eventuali perdita di finanziamenti pubblici.

Al termine dei sopralluoghi e sulla base della relazione dei tecnici designati si procederà da parte della Commissione convocata in II seduta alla attribuzione del punteggio definitivo di cui ai punti 5 e 6 dei criteri di valutazione - *Paragrafo 12.B – CRITERI DI VALUTAZIONE*, con la precisazione che il punteggio provvisorio già attribuito potrà essere modificato sia in ribasso che in rialzo.

Nel corso del sopralluogo verrà altresì verificata la rispondenza di quanto dichiarato nel corso di gara relativamente alle caratteristiche tecniche e funzionali con lo stato di fatto. Qualora dal sopralluogo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'offerente verrà escluso dalla procedura di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva di agire per risarcimento danni anche dipendenti da eventuali perdita di finanziamenti pubblici.

Al termine dei lavori della Commissione, sulla base delle risultanze del verbale dalla stessa redatto, recepito con apposito provvedimento del Dirigente responsabile del procedimento, si procederà all'aggiudicazione provvisoria. Sarà considerato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto risultante dalla valutazione della Commissione in base ai criteri di cui al *paragrafo 12.B CRITERI DI VALUTAZIONE*.

In caso di parità di punteggio si darà preferenza al concorrente che abbia ottenuto il punteggio più alto per l'offerta economica. In caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio tra le migliori offerte presentate.

Dell'esito della gara verrà data comunicazione a tutti i partecipanti ammessi (all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione)

Dell'aggiudicazione provvisoria verrà data comunicazione diretta (all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione) al soggetto interessato.

14. ATTIVITA' PROPEDEUTICHE ALL'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

1. L'aggiudicazione definitiva sarà preceduta dai controlli atti ad accertare la veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara che non siano già state oggetto di verifica in sede di sopralluogo.

Qualora dal suddetto controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'aggiudicatario provvisorio decadrà dal beneficio del provvedimento di aggiudicazione sulla base delle dichiarazioni non veritiere. In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva di agire per risarcimento danni anche dipendenti da eventuali perdita di finanziamenti pubblici.

Dell'esito negativo di tali controlli verrà data comunicazione diretta all'aggiudicatario provvisorio, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara, ivi comprese le spese sostenute per i lavori di adeguamento alle caratteristiche tecniche e funzionali richieste.

2. Qualora l'aggiudicatario provvisorio abbia formulato offerta di immobile da adattare ai

requisiti, dalla data di comunicazione di avvenuta aggiudicazione provvisoria decorreranno i 60 gg. per la ultimazione dei lavori e l'espletamento delle attività richieste al *Paragrafo 6* "IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI" e a cui l'aggiudicatario provvisorio si è impegnato con la partecipazione alla gara.

Del completamento dei lavori e/o espletamento delle attività di cui al precedente capoverso dovrà essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale secondo le seguenti modalità:

invio da parte dell'aggiudicatario provvisorio di un plico contenente:

- a) comunicazione datata e sottoscritta dall'aggiudicatario in via provvisoria di avvenuto adeguamento alle prescrizioni di legge e requisiti richiesti.
- b) idonea documentazione attestante il rispetto delle normative tecniche vigenti in materia con riferimento alla tipologia di intervento attuato ai fini dell'adeguamento alle caratteristiche tecniche di cui al *Paragrafo 4* CARATTERISTICHE TECNICHE.
- c) dichiarazione datata e sottoscritta dall'aggiudicatario in via provvisoria attestante i lavori eseguiti ai fini dell'adeguamento alle caratteristiche funzionali di cui al *Paragrafo 5* CARATTERISTICHE FUNZIONALI ed (eventuale) documentazione relativa

Il plico chiuso, adeguatamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, dovrà essere indirizzato a "Comune di Reggio Emilia, Archivio Generale, Ufficio Protocollo, Via Mazzacurati, 11 – 42122 Reggio Emilia" e recare la dicitura " **NON APRIRE - CONTIENE DOCUMENTAZIONE INERENTE L'AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A LABORATORIO TERRITORIALE**".

Il plico, contenente la documentazione sopra indicata dovrà pervenire al Comune di Reggio Emilia – Archivio Generale – ufficio protocollo - Via Mazzacurati, 11 – Reggio Emilia entro gg. 5 dalla scadenza del termine di cui al presente punto 2) ossia dalla scadenza dei 60 gg. ivi previsti.

L'orario di ricezione dell'Ufficio Protocollo è dalle ore 8,30 alle ore 13.00 nei giorni dal lunedì al venerdì. Verrà considerato prodotto fuori termine il plico pervenuto oltre le ore 13 dell'ultimo giorno utile. Per il computo del termine verrà applicato l'art. 155 commi 1 – 3 e 4 c.p.c. .

Il plico dovrà essere presentata con le seguenti modalità:

- consegna diretta del plico o tramite terzi, presso il Comune di Reggio Emilia – Archivio Generale – Ufficio Protocollo del Comune di Reggio Emilia – Via Mazzacurati, 11 - 42122 Reggio Emilia;
- consegna tramite posta, utilizzando la modalità di trasmissione raccomandata A.R. all'Ufficio Archivio Generale – Ufficio Protocollo del Comune di Reggio Emilia – Via Mazzacurati, 11 - 42122 Reggio Emilia;

Per la validità di arrivo del plico farà fede la data di arrivo risultante dal Timbro apposto dall'Archivio Generale – Ufficio Protocollo, del Comune di Reggio Emilia sul plico, inviato con Raccomandata A/R o consegnata a mano.

Il Comune di Reggio Emilia non assume responsabilità per eventuali ritardi/disguidi postali o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, né per la dispersione di comunicazioni dipendente da inesatte indicazioni del recapito da parte dell'aggiudicatario.

Il mancato rispetto della tempistica indicata nonché il mancato rispetto delle prescrizioni di

cui al presente punto 2 del presente paragrafo, accertate dal Responsabile del Procedimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria, di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara e spese sostenute per i lavori di adeguamento alle caratteristiche tecniche e funzionali richieste.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva di agire per risarcimento danni anche dipendenti da eventuali perdita di finanziamenti pubblici.

3. Successivamente alla ricezione del plico alla scadenza indicata, accertato il rispetto della tempistica e delle prescrizioni dettate, verrà eseguito un sopralluogo da parte dei tecnici comunali designati dal Responsabile del procedimento previa comunicazione all'aggiudicatario in via provvisoria. Il sopralluogo verrà espletato in data da concordarsi e comunque non oltre 5 (cinque) giorni dalla predetta comunicazione. La mancata disponibilità dell'offerente a consentire il sopralluogo entro suddetto arco temporale sarà considerata causa di esclusione dalla procedura di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara e spese sostenute per i lavori di adeguamento ai requisiti tecnici e funzionali.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva di agire per risarcimento danni anche dipendenti da eventuali perdita di finanziamenti pubblici.

Nel corso del sopralluogo verrà verificata l'idoneità della documentazione prodotta, la corretta esecuzione dei lavori e l'idoneità degli stessi a rendere l'immobile conforme ai requisiti richiesti anche con riferimento a quanto dichiarato in sede di gara.

4. Al termine del sopralluogo si procederà alla convocazione in III seduta della Commissione nominata che, sulla base della documentazione prodotta e della relazione dei tecnici designati, redigerà verbale definitivo con cui verrà dato atto dell'esito delle attività svolte con conseguente aggiudicazione definitiva (in ipotesi di esito positivo) o decadenza dall'aggiudicazione provvisoria (in caso di esito negativo).

Il verbale della Commissione verrà recepito con apposito provvedimento del Dirigente responsabile del procedimento di cui verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi, in caso di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria, possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara e spese sostenute per i lavori di adeguamento ai requisiti tecnici e funzionali.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva di agire per risarcimento danni anche dipendenti da eventuali perdita di finanziamenti pubblici.

15. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E FORMALIZZAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Contestualmente all'approvazione dell'aggiudicazione definitiva da parte del Responsabile del procedimento si procederà all'approvazione del contratto di locazione sulla base dello schema sottoscritto dall'offerente risultato aggiudicatario in via definitiva. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, una volta intervenuta l'aggiudicazione definitiva, di richiedere la consegna anticipata dei locali nelle more della stipula del contratto di locazione.

Qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione della locazione entro il termine perentorio che verrà comunicato dall'Amministrazione, o non presenti la documentazione necessaria ai fini della stipula della locazione, verrà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione definitiva. Della decadenza verrà data comunicazione al soggetto interessato, senza che questi possa esercitare nei confronti dell'A.C. alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara ed eventuali spese sostenute per i lavori di adeguamento ai requisiti tecnici e funzionali. In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva di agire per risarcimento danni anche dipendenti da eventuali perdita di finanziamenti pubblici.

16. NORME FINALI

Qualora l'aggiudicazione definitiva non avvenga per una causa qualsiasi, quale, a mero titolo esemplificativo, esclusione, decadenza, revoca dell'aggiudicazione, rinuncia ecc.. il Comune si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente ovvero ai successivi, secondo l'ordine della graduatoria definitiva oppure in alternativa, il Comune potrà indire una nuova procedura di gara, senza che il secondo classificato e/o i soggetti classificatisi nei successivi posti della citata graduatoria possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura di gara. In caso di opzione per la prima ipotesi verranno seguite le modalità di aggiudicazione di cui ai *Paragrafi* 14 e seguenti.

Qualora l'aggiudicazione provvisoria e/o definitiva non avvenga per una causa qualsiasi, quale, a mero titolo esemplificativo, la mancanza di offerte o l'esclusione, la decadenza, la revoca dell'aggiudicazione, la rinuncia, con contestuale mancanza di altri offerenti utilmente collocati in graduatoria, l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere a trattativa privata ponendo come canone massimo di locazione quello previsto a base di gara nel presente avviso.

Per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia al codice civile ed alle norme anche regolamentari in vigore sulla materia con particolare con riferimento al Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, R.D. del 23 maggio 1924, n. 827 ed al Regolamenti Comunali vigenti in materia.

Il presente avviso non vincola l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della gara, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni, aggiudicare o meno la gara in via provvisoria, senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta; niente potrà quindi pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Il presente avviso con relativi allegati è consultabile sulla Home-page del sito internet del Comune di Reggio Emilia al seguente indirizzo: www.comune.re.it e presso l'Ufficio relazioni con il pubblico.

La documentazione di gara può essere consultata anche sui seguenti siti Internet:

<http://www.municipio.re.it/gare>; <http://www.municipio.re.it/AlboPretorio>.

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti unicamente al seguente indirizzo PEC **serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it**

Responsabile del procedimento è il Dott. Roberto Montagnani del Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare.

17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni si informa che il Comune di Reggio Emilia si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite dai partecipanti alla gara. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali alla presente procedura ed alla eventuale stipula e gestione del contratto di locazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Il Responsabile del trattamento è il Dott. Roberto Montagnani.

Il trattamento dei dati raccolti viene effettuato con strumenti manuali, informatici o telematici esclusivamente per fini istituzionali e precisamente in funzione e per i fini della presente procedura.

La firma in calce alla domanda di partecipazione varrà anche quale autorizzazione al trattamento dei dati personali limitatamente e ai fini della presente procedura.

Il Dirigente del Servizio
di Gestione del Patrimonio Immobiliare
(Dott. R. Montagnani)