CITTÀ DI TERAMO

AREA 7 - RICOSTRUZIONE - PIANIFICAZIONE - AMBIENTE - SUE

REGISTRO GENERALE N. 2731 del 12/12/2023

Determina del Dirigente di Settore N. 411 del 30/11/2023
PROPOSTA N. 3389 del 30/11/2023

OGGETTO: O.S. 31/2021. AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILE NEL COMUNE DI TERAMO CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE PER LA CESSIONE IN AFFITTO DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO.NOMINA RUP E DETERMINA A CONTRARRE.

ORDINANZA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 31 DEL 31 DICEMBRE 2021 "*PROGRAMMA STRAORDINARIO DI RICOSTRUZIONE E DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE DEI COMUNI DELLE REGIONI DI ABRUZZO, LAZIO, MARCHE E UMBRIA - CRATERE SISMA 2016*".

SOGGETTO ATTUATORE: COMUNE DI TERAMO.

INDIVIDUAZIONE DI SOLUZIONE TEMPORANEA PER L'ATTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO SISMICO, ENERGETICO, IMPIANTISTICO E FUNZIONALE SUGLI EDIFICI PUBBLICI AD USO SCOLASTICO.

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILE NEL COMUNE DI TERAMO CON CONTESTUALE INVITO A PRESENTARE OFFERTE PER LA CESSIONE IN AFFITTO DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO.
NOMINA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DETERMINA A CONTRARRE.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

con deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 11 gennaio 2023, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il "*Piano Esecutivo di Gestione. Esercizio provvisorio*.";

con deliberazione del Consiglio Comunale 21 marzo 2023, n. 5, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il "*Documento Unico di Programmazione 2023/2025*";

con deliberazione del Consiglio Comunale 30 marzo 2023, n. 19, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il "*Bilancio di Previsione Esercizio Finanziario 2023/2025*";

con deliberazione di Giunta Comunale n. 146 del 21 aprile 2023 è stato approvato il "*Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025*" e il "*Piano degli Obiettivi 2023 – 2025*";

con deliberazione del Consiglio Comunale 28 novembre 2023, n 60, dichiarata immediatamente eseguibile, recante "*D.U.P. 2023/2025 - PROGRAMMA OO.PP. 2023/2025 - BILANCIO DI PREVISIONE 2023/2025: VARIAZIONE (ART. 175, COMMA 2, DEL D.LGS. N. 267/2000) CON APPLICAZIONE QUOTA DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE 2022*" è stato approvato il "*Documento Unico di Programmazione 2023/2025*";

Visti:

la deliberazione di Giunta Comunale n. 168 dell'8 agosto 2020, immediatamente eseguibile, e la deliberazione di Giunta Comunale n. 178 del 13 agosto 2020, immediatamente eseguibile, con le quali si è operata la riorganizzazione della struttura dell'Ente, con modifica del regolamento ed ordinamento Uffici e

Servizi, a mezzo di un nuovo schema di organizzazione macro strutturale con il passaggio dalla precedente suddivisione in Settori all'attuale suddivisione in Aree;

il decreto sindacale n. 70 del 23 dicembre 2020 con cui si assegnavano all'arch. Gianni Cimini le funzioni di Dirigente dell'Area 7, denominata "*Ricostruzione, pianificazione sostenibile e rigenerazione della città*", quale risultante dalla riorganizzazione della macrostruttura dell'Ente effettuata con d.G.C. 26 ottobre 2022, n. 418, e dalla d.G.C. 17 febbraio 2023, n. 38, e, per l'effetto, la responsabilità gestionale delle Aree e dei servizi tutti ivi indicati;

Visto il d.lgs. n. 267/2000, come integrato e modificato dal d.lgs. n. 126/2014, ed in particolare gli artt. 183, comma 5, e 184;

Visto il d.lgs. n. 118/2011 e, in particolare, il principio contabile applicato alla contabilità finanziaria (all. 4/2);

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Visto il d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, rubricato "*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*";

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, rubricato "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*";

Visto il d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, rubricato "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazione*";

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri del 25 agosto 2016 recante "*Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi sismici che il giorno 24 agosto 2016 hanno colpito il territorio delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria*";

Visto il d.P.R. 9 settembre 2016 con cui è stato nominato il Commissario straordinario del Governo, ai sensi dell'art. 11 della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, ai fini della ricostruzione nei territori dei Comuni delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dall'evento sismico del 24 agosto 2016;

Visto il d.l. 17 ottobre 2016, n. 189, recante "*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016.", convertito con modificazioni in legge 15 dicembre 2016, n. 229, integrato da decreto legge 9 febbraio 2017, n. 8, recante "Nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e del 2017", convertito con modificazioni dalla legge 7 aprile 2017, n. 45*";

Visto, in particolare, l'art. 1, comma 5, del d.l. 17 ottobre 2016, n. 189 che stabilisce che i Presidenti delle Regioni interessate operano in qualità di Vice Commissari per gli interventi di cui allo stesso decreto;

Visto il "*Protocollo Quadro di Legalità tra Struttura di Missione ex articolo 30 legge n. 229/2016 e il Commissario Straordinario del Governo ai sensi del D.P.R. 9 settembre 2016 e la Centrale Unica di Committenza Agenzia Nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. – Invitalia*" siglato in data 26 luglio 2017;

Visto l'"*Accordo per l'esercizio dei compiti di Alta Sorveglianza e di garanzia della correttezza e della trasparenza delle procedure connesse alla ricostruzione pubblica post-sisma Italia Centrale*" firmato il 21 luglio 2023, trasmesso dall'Ufficio Speciale Ricostruzione *post* Sisma 2016 – Regione Abruzzo in allegato alla nota prot. n. RA0321454 del 26 luglio 2023, acquisito al Protocollo Generale dell'Ente in data 27 luglio 2023 con n. 55366;

Vista l'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 31 del 31 dicembre 2021 avente per oggetto "*PROGRAMMA STRAORDINARIO DI RICOSTRUZIONE E DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE DEI COMUNI DELLE REGIONI DI ABRUZZO, LAZIO, MARCHE E UMBRIA - CRATERE SISMA 2016*".

Visto l'art. 2 del d.l. 24 ottobre 2019, n. 123, in vigore dal 25 ottobre 2019, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 250 del 24 ottobre 2019, che prevede, con ciò modificando l'art. 14 del d.l. n. 189/2016, e ss.mm.ii., in relazione alla ricostruzione degli edifici pubblici, l'attribuzione della priorità agli edifici scolastici e agli archivi, musei e biblioteche (equiparati agli immobili di uso scolastico, educativo e universitario ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera c) del d.l. n. 189/2016), che, se siti nel centro storico, dovranno essere ricostruiti nel luogo nel quale si trovavano, salvo impedimenti oggettivi, e che in ogni caso, la destinazione d'uso dell'area in cui sorgevano non potrà essere modificata;

Evidenziata e condivisa la *ratio* alla base della detta indicazione normativa, finalizzata ad evitare lo spopolamento ed il conseguente impoverimento economico, sociale e culturale dei centri storici delle città, immediata e drammatica conseguenza degli eventi sismici che hanno colpito il nostro territorio;

Tenuto conto:

che gli interventi ricompresi nell'Allegato n. 1 dell'Ordinanza Speciale del Commissario Straordinario n. 31 del 31 dicembre 2021 (ex articolo 11, comma 2, del decreto legge n. 76/2020) "*Programma straordinario di ricostruzione e definizione delle modalità di attuazione degli interventi finalizzati al recupero delle strutture scolastiche dei Comuni delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria*", di cui il Comune di Teramo è Soggetto Attuatore, sono di seguito meglio specificati:

n.	id	Codice Edificio	CUP	Descrizione opera	Contributo richiesto TOT.	Altri finanziamenti	Contributo richiesto
34	NUOVA OPERA ABR_060_1	0670410158	D41B21002820001	Scuola Primaria "*San Giorgio*"	€ 3.391.975,00	€ 40.000,00	€ 3.351.975,00
35	OOPP_F1_2021_ABR_101	0670410029	D41B21002700001	Scuola dell'Infanzia "*Arcobaleno*"	€ 2.069.761,00	€ 0,00	€ 2.069.761,00
36	OOPP_F1_2021_ABR_102	0670410169	D41B21002710001	Scuola Secondaria di I grado "*C. D'Alessandro*"	€ 8.214.555,00	€ 7.000,00	€ 8.207.555,00
37	OOPP_F1_2021_ABR_103	0670410014	D41B21002720001	Scuola dell'Infanzia e Primaria "*C. Sarti*"	€ 2.170.513,00	€ 0,00 **(non confermati € 75.000,00)**	€ 2.170.513,00
38	OOPP_F1_2021_ABR_104	0670410460	D41B21002730001	Scuola dell'Infanzia e Secondaria di I grado "*M. Capuani*"	€ 3.390.218,00	€ 0,00	€ 3.390.218,00
39	OOPP_F1_2021_ABR_105	0670410160	D41B21002740001	Scuola dell'Infanzia e Primaria "*Michelessi*"	€ 2.029.913,00	€ 0,00	€ 2.029.913,00
40	OOPP_F1_2021_ABR_106	0670410006	D41B21002750001	Asilo Nido "*La Coccinella*" e Scuola dell'Infanzia "*La Mongolfiera*"	€ 1.265.400,00	€ 50.000,00	€ 1.215.400,00
41	OOPP_F1_2021_ABR_107	0670411004	D41B21002760001	Asilo Nido "*Accademia di Pollicino*" e Scuola dell'Infanzia "*Pinocchio*"	€ 1.479.815,00	€ 50.000,00	€ 1.429.815,00
42	OOPP_F1_2021_ABR_108	0670410020	D41B21002770001	Scuola dell'Infanzia "*Sant'Atto*"	€ 1.492.117,00	€ 7.000,00	€ 1.485.117,00
43	OOPP_F1_2021_ABR_109	0670410310	D41B21002780001	Scuola dell'Infanzia "*Fantasia*" e Primaria "*Serroni*"	€ 4.657.375,00	€ 70.000,00 **(Piano Antincendio**	€ 4.587.375,00

						2020)	
44	OOPP_F1_2021_ABR_111	0670410168	D41B21002790001	Scuola Primaria "*Nepezzano*"	€ 769.785,00	€ 0,00	€ 769.785,00
45	OOPP_F1_2021_ABR_112	0670410167	D41B21002800001	Scuola Primaria "*San Berardo*"	€ 3.059.808,00	€ 70.000,00 **(Piano Antincendio 2020)**	€ 2.989.808,00
46	OOPP_F1_2021_ABR_113	0670410309	D41B21002810001	Scuola Secondaria di I grado "*Papa Giovanni XXIII*"	€ 5.975.500,00	€ 0,00	€ 5.975.500,00

per complessivi € 39.722.735,00 (euro trentanovemilionisettecentoventiduemilasettecentotrentacinque);

che ben 11 dei summenzionati interventi sono riferiti a plessi scolastici attualmente "*in esercizio*" e, anche alla luce della nota CGRTS-0042181-P-01/09/2023, acquisita al Protocollo Generale dell'Ente in data 4 settembre 2023 con n. 62623, è necessario procedere senza indugio alcuno all'individuazione di soluzioni temporanee per il prosieguo dell'attività didattica nelle more della riparazione o ricostruzione degli edifici pubblici ad uso scolastico danneggiati dal sisma, non essendo disponibili, attualmente e neppure a medio termine (almeno 36 mesi), nel territorio comunale idonee strutture pubbliche;

che, relativamente ai seguenti interventi:

n.	id	Codice Edificio	CUP	Descrizione opera	Contributo richiesto TOT.	Altri finanziamenti	Contributo richiesto
34	NUOVA OPERA ABR_060_1	0670410158	D41B21002820001	Scuola Primaria "*San Giorgio*"	€ 3.391.975,00	€ 40.000,00	€ 3.351.975,00
37	OOPP_F1_2021_ABR_103	0670410014	D41B21002720001	Scuola dell'Infanzia e Primaria "*C. Sarti*"	€ 2.170.513,00	€ 0,00 **(non confermati € 75.000,00)**	€ 2.170.513,00
38	OOPP_F1_2021_ABR_104	0670410460	D41B21002730001	Scuola dell'Infanzia e Secondaria di I grado "*M. Capuani*"	€ 3.390.218,00	€ 0,00	€ 3.390.218,00
39	OOPP_F1_2021_ABR_105	0670410160	D41B21002740001	Scuola dell'Infanzia e Primaria "*Michelessi*"	€ 2.029.913,00	€ 0,00	€ 2.029.913,00
45	OOPP_F1_2021_ABR_112	0670410167	D41B21002800001	Scuola Primaria "*San Berardo*"	€ 3.059.808,00	€ 70.000,00 **(Piano Antincendio 2020)**	€ 2.989.808,00
46	OOPP_F1_2021_ABR_113	0670410309	D41B21002810001	Scuola Secondaria di I grado "*Papa Giovanni XXIII*"	€ 5.975.500,00	€ 0,00	€ 5.975.500,00

l'attuale dimensionamento in termini di alunni (valutato sulla base dei dati delle iscrizioni in un arco temporale ultraquinquennale) è tale da consentire un possibile e rapido reperimento di un'idonea sede privata da adibire ad uso scolastico, ove trasferire senza soluzione di continuità la popolazione studentesca di ciascun plesso per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei rispettivi lavori su un arco temporale di uno oppure al massimo due anni scolastici, al fine di minimizzare i disagi in termini di attività didattica;

che, ai fini della pianificazione gestionale, per il Comune di Teramo, in qualità di Soggetto Attuatore, è necessario poter disporre di risorse finanziarie da destinare alla individuazione di sedi scolastiche alternative e alle connesse spese logistiche, in un periodo antecedente l'effettivo avvio dei lavori, in relazione alla previsione di effettuare gli interventi di ricostruzione o adeguamento nel minor tempo possibile, in modalità compatibili con la gestione dell'attuale livello di vulnerabilità degli edifici stessi secondo la più efficace programmazione della gestione delle attività scolastiche e allo scopo di considerare le risorse disponibili, nel limite massimo del 10% dell'importo dei lavori previsti sui rispettivi plessi finanziati dalla Ordinanza Speciale n. 31 del 31 dicembre 2021;

della deliberazione di Giunta Comunale, 24 novembre 2023, n. 440, avente per oggetto "*ORDINANZA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 31 DEL 31 DICEMBRE 2021 "PROGRAMMA STRAORDINARIO DI RICOSTRUZIONE E DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE DEI COMUNI DELLE REGIONI DI ABRUZZO, LAZIO, MARCHE E UMBRIA - CRATERE SISMA 2016". SOGGETTO ATTUA-*

TORE: COMUNE DI TERAMO. ATTO D'INDIRIZZO PER LA INDIVIDUAZIONE DI SOLUZIONE TEMPORANEA PER L'ATTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO SISMICO, ENERGETICO, IMPIANTISTICO E FUNZIONALE SUGLI EDIFICI PUBBLICI AD USO SCOLASTICO." con la quale si prende atto che con nota inviata tramite PEC in data 12 ottobre 2023 prot. n. 72754 veniva rivolta apposita istanza al Commissario Straordinario del Governo, Sen Avv. Guido Castelli, ed al *Sub* Commissario per il coordinamento del programma di cui all'O.S. 32/2021, Ing. Fulvio Maria Soccodato, mediante la quale si chiedeva:

di autorizzare il Comune di Teramo, quale Soggetto Attuatore, all'utilizzo della somma di € 1.203.080,70 (euro unmilioneduecentotremilaottanta/70), pari al 10% dell'importo stimato dei lavori finalizzati alla riparazione o ricostruzione dei 6 (sei) edifici pubblici ad uso scolastico, danneggiati dal sisma 2016, ma attualmente "*in esercizio*", per l'individuazione di una soluzione temporanea e per sostenere i relativi costi occorrenti per il prosieguo dell'attività didattica, come di seguito dettagliato:

n.	id	Codice Edificio	CUP	Descrizione opera	Contributo richiesto TOT.	Importo stimato lavori	10% per soluzione temporanea
34	NUOVA OPERA ABR_060_1	0670410158	D41B21002820001	Scuola Primaria "*San Giorgio*"	€ 3.351.975,00	€ 2.038.582,00	€ 203.858,20
37	OOPP_F1_2021_ABR_103	0670410014	D41B21002720001	Scuola dell'Infanzia e Primaria "*C. Sarti*"	€ 2.170.513,00	€ 1.304.482,00	€ 130.448,20
38	OOPP_F1_2021_ABR_104	0670410460	D41B21002730001	Scuola dell'Infanzia e Secondaria di I grado "*M. Capuani*"	€ 3.390.218,00	€ 2.037.527,00	€ 203.752,70
39	OOPP_F1_2021_ABR_105	0670410160	D41B21002740001	Scuola dell'Infanzia e Primaria "*Michelessi*"	€ 2.029.913,00	€ 1.219.981,00	€ 121.998,10
45	OOPP_F1_2021_ABR_112	0670410167	D41B21002800001	Scuola Primaria "*San Berardo*"	€ 2.989.808,00	€ 1.838.950,00	€ 183.895,00
46	OOPP_F1_2021_ABR_113	0670410309	D41B21002810001	Scuola Secondaria di I grado "*Papa Giovanni XXIII*"	€ 5.975.500,00	€ 3.591.285,00	€ 359.128,50
						€ 12.030.807,00	**€ 1.203.080,70**

di autorizzare il Comune di Teramo, quale Soggetto Attuatore, ad affidare direttamente, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi di questa Stazione Appaltante, i contratti di lavori di importo inferiore ad € 1.000.000,00, in deroga a quanto previsto dall'art. 50, comma 1, lettera c), del d.lgs. n. 36/2023, allo scopo di consentire l'accelerazione e la semplificazione delle procedure per l'affidamento degli eventuali lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile da adibire a soluzione temporanea e minimizzare la tempistica necessaria per lo svolgimento delle indagini diagnostiche connesse strettamente al *sub*-lotto prestazionale n. 2 "*Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di Progettazione e in fase di Esecuzione*", nonché per la successiva attivazione dei contratti specifici relativi al *sub*-lotto prestazionale "*Lavori*" per ciascuno degli interventi;

che con la summenzionata deliberazione l'Organo competente stabiliva:

che la spesa, finanziabile con risorse commissariali e che il Comune di Teramo potrà sostenere, per l'individuazione di una soluzione temporanea e per sostenere i relativi costi occorrenti per il prosieguo dell'attività didattica, ammonta a € 1.203.080,70 (euro unmilioneduecentotremilaottanta/70), pari al 10% dell'importo stimato dei lavori finalizzati alla riparazione o ricostruzione dei 6 (sei) edifici pubblici ad uso scolastico danneggiati dal sisma 2016, ma attualmente "*in esercizio*". Essa troverà copertura, giusta autorizzazione della Struttura Commissariale, negli importi finanziati con la O.S. n. 31/2023 e stanziati nel Bilancio di Previsione 2023/2025, in entrata e in spesa ai seguenti capitoli:
24010/12 (S) – 776/60 (E);
24010/4 (S) – 776/52 (E);
24010/11 (S) – 776/59 (E);
24010/3 (S) – 776/51 (E);
24010/1 (S) – 776/98 (E);

24010/7 (S) – 776/55 (E);;

la necessità indifferibile e urgente di procedere con l'individuazione di un immobile che possa ospitare temporaneamente, a rotazione e senza soluzione di continuità, i seguenti plessi scolastici interessati dagli interventi finanziati dall'Ordinanza Speciale n. 31 del 31 dicembre 2021, al fine di assicurare la continuità dell'attività didattica dell'istituzione scolastica durante l'esecuzione dei lavori sul rispettivo plesso:

Scuola Primaria "*San Giorgio*";

Scuola dell'Infanzia e Primaria "*Claudia Sarti*";

Scuola dell'Infanzia e Secondaria di I grado "*Mario Capuani*";

Scuola dell'Infanzia e Primaria "*Guido Michelessi*";

Scuola Primaria "*San Berardo*";

Scuola Secondaria di I grado "*Papa Giovanni XXIII*";

di prendere atto che, ai sensi dell'art. 56, comma 1, lettera e), del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, la procedura per addivenire all'individuazione del Concedente/Locatore per la cessione in affitto di un immobile idoneo all'uso scolastico, non rientrava nell'ambito di applicazione del medesimo Codice;

di dare mandato al Dirigente dell'Area 7 e al Responsabile del Procedimento, individuato ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1190, per attivare le procedure finalizzate all'individuazione del Concedente/Locatore per la cessione in affitto di un immobile idoneo all'uso scolastico, mediante pubblicazione sul portale ufficiale del Comune di Teramo, alla sezione *Avvisi* di un "*Avviso pubblico per manifestazioni di interesse alla locazione di immobile nel Comune di Teramo con contestuale invito a presentare offerte per la cessione in affitto di immobile da adibire ad uso scolastico*";

che l'immobile eventualmente selezionato sarebbe stato oggetto di contratto di locazione normato ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e dovrà avere durata di anni 8 (otto) rinnovabile per ulteriori 8 (otto) anni, escludendo in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza;

che la soluzione temporanea da individuare avrebbe dovuto essere il più possibile adeguata per un utilizzo scolastico secondo le previsioni del D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come valido riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

che gli eventuali lavori di manutenzione straordinaria necessari per rendere la soluzione temporanea individuata il più possibile adeguata per un utilizzo scolastico secondo le previsioni del D.M. 18 dicembre 1975, il cui onere spetta al proprietario, sarebbero stati effettuati a cura dell'Amministrazione Comunale prevedendo, a fronte della spesa sostenuta dall'Ente, una riduzione temporanea del canone mensile di locazione per il periodo di 96 mesi, pari ad 1/96esimo dell'importo di progetto dei soli lavori di manutenzione straordinaria (IVA inclusa), che sarebbero stati, poi, approvati in via definitiva con deliberazione di Giunta Comunale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000;

che gli oneri connessi al canone di locazione (fitto passivo), normato ai sensi della legge n. 392/1978, per una durata temporale non inferiore ad anni 8 (otto), nonché quelli relativi alle utenze, alle spese di trasloco mobiliare e alla manutenzione ordinaria a carico del Comune di Teramo, in qualità di Conduttore, avrebbero trovato copertura all'interno della somma meglio specificata al sottopunto **a.** che precede, previo impegno della relativa spesa pro quota per ciascun plesso scolastico;

nel dettaglio la somma di € 1.203.080,70 (euro unmilioneduecentotremilaottanta/70), meglio specificata al precedente punto **6.a.**, trova copertura:

quanto ad **€ 203.858,20** sul capitolo di spesa 24010/12, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN GIORGIO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/60, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 130.448,20** sul capitolo di spesa 24010/4, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "C. SARTI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/52, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 203.752,70** sul capitolo di spesa 24010/11, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "M. CAPUANI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/59, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 121.998,10** sul capitolo di spesa 24010/3, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "G. MICHELESSI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/51, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 183.895,00** sul capitolo di spesa 24010/1, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN BERARDO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/98, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 359.128,50** sul capitolo di spesa 24010/7, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "PAPA GIOVANNI XXIII" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/55, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

Considerato che, ai sensi dell'art. 56, comma 1, lettera e), del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, la procedura per addivenire all'individuazione del Concedente/Locatore per la cessione in affitto di un immobile idoneo all'uso scolastico, non rientra nell'ambito di applicazione del medesimo Codice;

Ritenuto, pertanto, alla luce delle disposizioni dettate dall'art. 5 della legge n. 241/1990 di individuare quale Responsabile del Procedimento, relativo all'"*Individuazione di soluzione temporanea per l'attivazione degli interventi di adeguamento sismico, energetico, impiantistico e funzionale sugli edifici pubblici ad uso scolastico"*, l'Ing. Pierluigi Manetta, Funzionario Responsabile della Sezione 7.1 "*Edilizia pubblica – scolastica e Ricostruzione*" dell'Area 7, denominata "*Ricostruzione, pianificazione sostenibile e rigenerazione della città*", giusta determinazione del Dirigente *ad interim* dell'Area 7 n. 1215 (Registro Generale) del 23 settembre 2020, dando atto, sotto il profilo delle ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione, che il Responsabile del Procedimento è nominato tra i dipendenti in possesso dei requisiti di professionalità richiesti;

Ritenuto, altresì, di evidenziare che:

il Responsabile del Procedimento è tenuto a svolgere le proprie funzioni nel rispetto di quanto previsto dal d.P.R. n. 62/2013 e dal Codice di comportamento adottato da ciascuna amministrazione aggiudicatrice, nonché in osservanza delle specifiche disposizioni contenute nel Piano triennale di prevenzione della corruzione adottato dall'amministrazione;

in particolare, il Responsabile del Procedimento è tenuto all'osservanza degli artt. 7 (*Obbligo di astensione*), 8 (*Prevenzione della corruzione*), 9 (*Trasparenza e Tracciabilità*), 10 (*Comportamento nei rapporti privati*) e 14 (*Contratti ed altri atti negoziali*) del d.P.R. n. 62/2013;

il Responsabile del Procedimento è tenuto a rilasciare la dichiarazione di assenza di conflitto di interessi anche solo potenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 *bis* della legge n. 241/1990, dell'art. 7 d.P.R. n. 62/2013, e dell'art. 14 del medesimo d.P.R.,, nonché di insussistenza delle condizioni ostative ivi previste;

Visto l'art. 192, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che testualmente recita: "*La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante: a) il fine che con il contratto si intende perseguire; b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali; c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.*";

Dato atto:

che la presente procedura di selezione avverrà nel rispetto dei principi come di seguito elencati:

principio di economicità, l'uso ottimale delle risorse da impiegare nello svolgimento della selezione ovvero nell'esecuzione del contratto;

principio di efficacia, la congruità dei propri atti rispetto al conseguimento dello scopo e dell'interesse pubblico cui sono preordinati;

principio di tempestività, l'esigenza di non dilatare la durata del procedimento di selezione del contraente in assenza di obiettive ragioni;

principio di correttezza, una condotta leale ed improntata a buona fede, sia nella fase di affidamento sia in quella di esecuzione;

principio di libera concorrenza, l'effettiva contendibilità degli affidamenti da parte dei soggetti potenzialmente interessati;

principio di non discriminazione e di parità di trattamento, una valutazione equa ed imparziale dei concorrenti e l'eliminazione di ostacoli o restrizioni nella predisposizione delle offerte e nella

loro valutazione;

principio di trasparenza e pubblicità, la conoscibilità delle procedure di gara, nonché l'uso di strumenti che consentano un accesso rapido e agevole alle informazioni relative alle procedure;

principio di proporzionalità, adeguatezza e idoneità dell'azione rispetto alle finalità e all'importo dell'affidamento;

al principio di prevenzione e risoluzione dei conflitti di interessi, l'adozione di adeguate misure di prevenzione e risoluzione dei conflitti di interesse sia nella fase di svolgimento della procedura di gara che nella fase di esecuzione del contratto, assicurando altresì una idonea vigilanza sulle misure adottate, nel rispetto della normativa vigente e in modo coerente con le previsioni del Piano Nazionale Anticorruzione elaborato dall'ANAC, unitamente ai relativi aggiornamenti, e dei Piani Triennali per la prevenzione della corruzione e della trasparenza;

che in applicazione dei principi di imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, la determina a contrarre contiene, almeno, l'indicazione dell'interesse pubblico che si intende soddisfare, le caratteristiche delle opere, dei beni, dei servizi che si intendono acquistare, l'importo massimo stimato dell'affidamento e la relativa copertura contabile, la procedura che si intende seguire con una sintetica indicazione delle ragioni, i criteri per la selezione degli operatori economici e delle offerte nonché le principali condizioni contrattuali;

che la procedura di selezione sarà pubblicizzata mediante pubblicazione sul portale ufficiale del Comune di Teramo, alla sezione *Avvisi*, dell'"*Avviso pubblico per manifestazioni di interesse alla locazione di immobile nel comune di Teramo e contestuale invito a presentare offerte per la cessione in locazione di immobile da adibire ad uso scolastico"*, così come allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, unitamente allo "*Schema di contratto di locazione ad uso non abitativo"*, anch'esso allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

che si procederà alla pubblicazione dell'avviso nelle modalità specificatamente descritte dalla normativa vigente;

Preso atto dell'elaborato denominato "*Schema di contratto di locazione ad uso non abitativo*" allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Stabilito che:

Oggetto della procedura – La procedura ha per oggetto l'individuazione di un immobile, da condurre in locazione, per adibirlo a sede scolastica temporanea e alternativa di alcuni dei 13 plessi scolastici che saranno interessati da interventi di adeguamento sismico, impiantistico, energetico e funzionale, ricompresi nell'Ordinanza Speciale n. 31 del 31 dicembre 2021 del Commissario Straordinario del Governo per la Ricostruzione nei territori dei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dall'evento sismico del 24 agosto 2016, recante *"Programma Straordinario di Ricostruzione e definizione delle modalità di attuazione degli interventi finalizzati al recupero delle strutture scolastiche dei Comuni delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria - Cratere Sisma 2016"*, al fine di assicurare la continuità dell'attività didattica della specifica istituzione scolastica durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento sul rispettivo plesso;

Caratteristiche e consistenza dell'immobile oggetto di offerta – L'immobile oggetto di offerta deve possedere **a pena di esclusione** le seguenti caratteristiche e consistenza:

essere già costruito all'atto della partecipazione alla selezione;

essere ubicato nel territorio comunale di Teramo e, nello specifico, all'interno della porzione delimitata dalla congiungente tra viale G. Bovio, viale C.B. Cavour, via IV Novembre, viale F. Crucioli, via L. Cadorna, via Conte Contin, circonvallazione Spalato, largo delle Libertà, viale F. Crispi, via dell'Aeroporto, via P. Randi, via Gammarana, via N. Castagna, viale F. Crispi, via Po, via A. De Gasperi e Piazza Garibaldi;

essere dotato di ingresso/i autonomo/i se in fabbricato comprendente più unità immobiliari;

l'immobile potrà essere pluripiano, ma dovrà avere autonomia funzionale, e dovrà necessariamente consentire su un unico orizzontamento la previsione delle seguenti attività con i rispettivi requisiti dimensionali minimi:

d.1 attività didattiche (aule): superficie complessiva utile (cioè, misurata al netto degli elementi verticali di muratura, ai sensi dell'art. II.2 delle NTA del PRG vigente) non inferiore a **500,00 mq (cinquecento/00 metri quadrati)** e altezza interna (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura/interpiano) non inferiore a **3,00 m (tre/00 metri)**;

d.2 servizi igienico-sanitari per alunni: almeno 13, ovvero (12+1) (tredici, ovvero (dodici più

uno)) wc separati per sesso (6 (sei) per maschi, 6 (sei) per femmine e 1 (uno) servizio igienico accessibile ai disabili avente dimensioni minime 1,80 m x 1,80 m adeguatamente attrezzato);

d.3 connettivi (corridoi): larghezza minima non inferiore a **2,00 m (due/00 metri)**, come indicato al prf. 3.8.3. del D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

d.4 almeno 1 (uno) servizio igienico per insegnanti accessibile ai disabili avente dimensioni minime 1,80 m x 1,80 m adeguatamente attrezzato;

l'immobile dovrà anche consentire la previsione di almeno 2 (due) servizi igienici per insegnanti, uno per sesso;

i locali destinati alle attività summenzionate dovranno necessariamente risultare illuminati e aerati direttamente ed accessibili dal punto di vista del superamento delle barriere architettoniche;

l'immobile oggetto di offerta dovrà essere dotato, all'atto della partecipazione alla selezione, di impianto elettrico, di illuminazione e termo-idrico-sanitario, regolarmente allacciati alle reti pubbliche.

A insindacabile giudizio dell'Amministrazione saranno caratteristiche premiali dell'immobile oggetto di offerta:

la disponibilità di ulteriore superficie utile interna, oltre a quella indicata al punto **13.d.** che precede, adatta per l'eventuale allestimento di spazi per attività comuni (laboratori, refettorio, biblioteca, aula motoria, etc.), anche se posta su altro livello, ma collegata almeno con scala interna avente rampe di larghezza minima di 1,20 m, come indicato al prf. 3.8.1. del D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

essere in prossimità di parcheggi di scambio e nelle immediate vicinanze di fermate del TPL.

Soggetti ammessi alla gara – Sono ammessi a partecipare alla selezione persone fisiche o giuridiche, senza costi di intermediazione a carico del Comune di Teramo.

Il soggetto concorrente deve obbligatoriamente possedere, **a pena di esclusione**, i sottoelencati requisiti da attestare, all'atto dell'offerta, mediante dichiarazione sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

essere proprietario dell'immobile;

l'inesistenza a proprio carico o, se trattasi di persona giuridica, a carico del rappresentante legale dell'ente, della società o dei soci della società medesima, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 94 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

l'insussistenza nei propri confronti o, se trattasi di persona giuridica, a carico del rappresentante legale dell'ente, della società o dei soci della società medesima, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (disposizioni antimafia);

di essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto offerente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'Amministrazione aventi potere negoziale o autoritativo e, ai sensi dell'art. 53, comma 16 *ter*, del d.lgs. n. 165/2001, dell'insussistenza di contratti di lavoro o incarichi attribuito dal soggetto offerente ad ex dipendenti che hanno esercitato nei loro confronti poteri autoritativi e negoziali per conto dell'amministrazione concedente, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;

la regolarità della propria posizione fiscale;

la regolarità della posizione contributiva (oppure la dichiarazione che attesti la mancanza di dipendenti);

l'iscrizione alla Camera di Commercio territorialmente competente (solo per le società);

la posizione penale (assenza di condanne penali oppure presenza di condanne penali con indicazione del reato ascritto e che non è stata comminata la pena accessoria del divieto di contrattazione con la Pubblica Amministrazione).

Il soggetto concorrente deve obbligatoriamente rendere, all'atto della partecipazione, **a pena di esclusione**, apposita dichiarazione ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma, in cui attesti quanto di seguito riportato:

di aver preso visione e di accettare quanto riportato nello *"Schema di Contratto di locazione ad uso non abitativo"*, che sarà allegato all'Avviso sotto la lettera **A)**;

i riferimenti catastali dell'immobile offerto;

l'assenza di materiali, nei locali offerti in locazione, contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione e/o finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone;

di essere disponibile, nel caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre necessariamente a lavori al fine del raggiungimento di tutti i requisiti richiesti, ad autorizzare l'Amministrazione Comunale ad effettuare, a cura di quest'ultima, i lavori di manutenzione ordinaria (art. 3.1.a) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e straordinaria (art. 3.1.b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) necessari al soddisfacimento delle previsioni di cui ai precedenti punti **13.d.** e **13.e.**, autorizzando, altresì, a fronte della spesa complessiva sostenuta dall'Ente, una riduzione del canone mensile di locazione per il periodo di 96 mesi pari ad 1/96esimo dell'importo dei soli lavori di manutenzione straordinaria (IVA inclusa), inizialmente assunto pari a quello valutato in sede di progettazione esecutiva che verrà approvata con deliberazione di Giunta Comunale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000 e a consuntivo assunto pari a quello indicato nel certificato di regolare esecuzione o nel certificato di collaudo, che verrà approvato con determinazione dirigenziale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000. Al termine dei lavori di che trattasi verrà trasmessa apposita SCAgi ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001, che verrà consegnata in copia conforme al Proprietario;

di essere disponibile a fornire, nel caso di selezione del proprio immobile e qualora all'atto della partecipazione all'Avviso lo stesso ne fosse sprovvisto, le verifiche di sicurezza richiamate dall'art. 8.3 delle N.T.C. 2018 e dalla relativa Circolare esplicativa (art. C.8.3), previste per un immobile di classe d'uso III, entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di selezione del proprio immobile;

di essere consapevole che la rispondenza dell'immobile alle prescrizioni normative di settore di cui al punto **13.** che precede - nello stato di fatto - e alle prescrizioni normative di settore in virtù dei lavori indicati alla lettera **d.** del presente punto **14.2.** - nello stato di progetto -, nonché alle verifiche di cui alla lettera **e.** del presente punto **14.2.**, dovrà essere acclarata nella determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi, che verrà indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241. **L'efficacia della determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi sarà condizione necessaria per la stipula contrattuale**;

di aver preso visione, e di accettarne integralmente il contenuto, del *"Patto di Integrità"* approvato con d.G.C. 30 dicembre 2021, n. 408.

Requisiti dell'immobile – Per l'immobile proposto in locazione, l'offerente o il/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, dovrà/anno dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, di possedere alla data dell'offerta, **a pena di esclusione**, i seguenti titoli/certificazioni:

titolo autorizzativo all'attuale destinazione d'uso tale da risultare compatibile con l'uso scolastico a cui il Comune di Teramo intende destinarlo, anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti. L'immobile dovrà possedere caratteristiche edilizie adeguate, o comunque facilmente adeguabili mediante l'intervento di manutenzione straordinaria, previsto al precedente punto **14.2.d.**, con riferimento al D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

accatastamento corrispondente allo stato di fatto;

titolo di proprietà dell'immobile;

certificato di abitabilità/agibilità;

dichiarazione di conformità degli impianti (Di.Co.), rilasciata da tecnico abilitato o impresa abilitata presso la Camera di Commercio, riferita allo stato di fatto;

attestato di prestazione energetica in corso di validità;

Domanda di partecipazione e documentazione richiesta – Entro il termine previsto dall'Avviso e con le modalità ivi descritte, dovrà essere inoltrata la seguente documentazione:

la **domanda di partecipazione**, resa ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sottoscritta dal/dai soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, unitamente a copia fotostatica del documento di identità in corso di validità. La domanda di partecipazione dovrà comprendente le dichiarazioni riportate ai precedenti punti **14.1**, **14.2** e **15**;

la **documentazione tecnica** consistente in:

stralcio planimetrico riportante l'ubicazione dell'immobile proposto in locazione;

planimetrie in scala adeguata, quotate e con l'indicazione della superficie lorda e netta complessiva di ogni piano dell'immobile proposto;

rilievo fotografico interno ed esterno;

l'**offerta economica**, sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza;

Sopralluogo - L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di espletare un sopralluogo ricognitivo presso gli immobili proposti in offerta e per cui gli offerenti abbiano dichiarato di possedere i requisiti richiesti;

Contratto di locazione.

L'immobile selezionato, a seguito dell'efficacia della determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi di cui al precedente punto **14.2.f.,** sarà oggetto di contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, così come riportato nello "*Schema di contratto di locazione ad uso non abitativo*", allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale;

La locazione sarà normata ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e avrà durata di 8 (otto) anni, rinnovabile per ulteriori 8 (otto) anni. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza;

Trascorsi 6 (sei) mesi dalla data di stipula contrattuale il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal contratto, dandone comunicazione al Locatore con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata (PEC);

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore;

Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le Parti, saranno a carico del Locatore;

Saranno a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione;

Disposizioni generali e avvertenze.

L'Avviso è un invito alla presentazione di offerte al fine di individuare un immobile da locare idoneo per essere adibito ad uso scolastico. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione Comunale. Di conseguenza, l'Avviso costituisce "*offerta al pubblico*", ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, e non "*promessa al pubblico*", ai sensi dell'art. 1989 del Codice Civile, e, pertanto, la presentazione di offerte non comporterà il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti;

Il Comune di Teramo può, a proprio insindacabile giudizio:

interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;

selezionare l'offerta che ritiene preferibile, anche in caso di non perfetta aderenza alle consistenze indicate nel presente Avviso;

procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;

non selezionare alcuna offerta.

Il Comune di Teramo si riserva, inoltre, il diritto di non sottoscrivere il contratto di locazione con nessuno degli offerenti;

L'esito dell'Avviso verrà pubblicato sul sito *internet* del Comune di Teramo. Con la partecipazione alla procedura l'offerente accetterà che la pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti; sarà onere dell'offerente richiedere eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti;

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di selezione del proprio immobile il Proprietario dovrà produrre i documenti previsti ai precedenti punti **14.2.e.** e **15.**. Il Comune di Teramo si riserva, comunque, la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa;

Il Comune di Teramo non riconoscerà commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti, da parte di chiunque ne faccia richiesta ed in particolare da parte di intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

Rilevato che, in ossequio a quanto disposto con Direttiva prot. n. 38394 del 7 giugno 2022:

il presente procedimento e il relativo provvedimento finale, con riferimento all'area funzionale di appartenenza, sono classificati nell'ambito del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPC) con il livello di rischio ALTO;

sono state rispettate le misure di prevenzione generali e specifiche previste dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione dell'Ente e dalle Direttive interne RPC con riferimento al presente procedimento e al conseguente provvedimento finale ed in particolare:

<u>MISURE GENERALI-MG:</u>

MG-100 - Tutte le misure obbligatorie, previste dalla Legge 190/2012, dal PNA 2013 e annualità successive nonché da altre fonti normative cogenti, purché compatibili con l'attività in esame

<u>MISURE SPECIFICHE-MS:</u>

MIS SPEC 103 - Formazione su procedure, istruzioni, documentazione e sui sistemi di gestione del rischio

MIS SPEC 74 - Regolazione dell'esercizio della discrezionalità nei procedimenti amministrativi e nei processi di attività, mediante circolari o direttive interne, in modo che lo scostamento dalle indicazioni generali debba essere motivato; creazione di flussi informativi;

il provvedimento finale rientra nelle tipologie di atti soggetti ad obbligo di pubblicazione ai sensi del d.lgs. n. 33/2013, come modificato dal d.lgs. n. 97/2016;

Dato atto che nel contratto sarà inserita la clausola di risoluzione per la violazione da parte dell'Affidatario e, per suo tramite, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, degli obblighi di comportamento di cui al combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del d.P.R. n. 62/2013, avente per oggetto "*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165*" e del Codice di comportamento del Comune di Teramo, adottato con d.G.C. n. 394 del 23 dicembre 2021;

Richiamate, inoltre le norme recate dal d.lgs. 33/2013, per il quale le informazioni relative alle procedure per l'affidamento di opere e lavori pubblici, sussidi, servizi e forniture sono soggetti alla pubblicità sul sito istituzionale dell'Ente nelle apposite sezioni così come disciplinato dalle norme vigenti in materia di affidamenti, pubblicità e trasparenza;

Richiamate le dichiarazioni di assenza di conflitto di interessi rese, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dall'Arch. Gianni Cimini, in qualità di Dirigente dell'Area 7 denominata *"Ricostruzione, pianificazione sostenibile e rigenerazione della città"*, rubricata al n. 81591/2023 del Protocollo Generale dell'Ente, dall'Ing. Pierluigi Manetta, in qualità di Funzionario Responsabile della Sezione 7.1 dell'Area 7**,** denominata *"Edilizia pubblica – scolastica e Ricostruzione"*, e Responsabile del Procedimento, rubricata al n. 81593/2023 del Protocollo Generale dell'Ente, e dal Geom. Fabiana Ammazzalorso, in qualità di Istruttore Tecnico della Sezione 7.1 dell'Area 7, rubricata al n. 815972023 del Protocollo Generale dell'Ente, allegate alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Preso atto dell'ulteriore dichiarazione di insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, resa, ai sensi dell'art. 6 *bis* della legge n. 241/1990, dell'art. 53 del d.lgs. n. 165/2001, dell'art. 7 del d.P.R. n. 62/2013 e dell'art. 16 del d.lgs. n. 36/2023, dal Responsabile del Procedimento e Titolare dell'Ufficio, di cui alla nota rubricata al n. 81595/2023 del Protocollo Generale dell'Ente, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Dato atto:

che la spesa, finanziabile con risorse commissariali e che il Comune di Teramo può sostenere, per l'individuazione di una soluzione temporanea e per sostenere i relativi costi occorrenti per il prosieguo dell'attività didattica, ammonta a **€ 1.203.080,70** (euro unmilioneduecentotremilaottanta/70), pari al 10% dell'importo stimato dei lavori finalizzati alla riparazione o ricostruzione dei 6 (sei) edifici pubblici ad uso scolastico danneggiati dal sisma 2016, ma attualmente "*in esercizio*". Essa trova copertura, giusta autorizzazione della Struttura Commissariale, negli importi finanziati con la O.S. n. 31/2023 e stanziati nel Bilancio di Previsione 2023/2025, come di seguito meglio specificato:

quanto ad **€ 203.858,20** sul capitolo di spesa 24010/12, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN GIORGIO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/60, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 130.448,20** sul capitolo di spesa 24010/4, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "C. SARTI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/52, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 203.752,70** sul capitolo di spesa 24010/11, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "M. CAPUANI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/59, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 121.998,10** sul capitolo di spesa 24010/3, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "G. MICHELESSI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/51, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 183.895,00** sul capitolo di spesa 24010/1, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN BERARDO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/98, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 359.128,50** sul capitolo di spesa 24010/7, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "PAPA GIOVANNI XXIII" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/55, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

in esito a quanto sopra e in ossequio a quanto previsto dall'art. 54 del vigente Regolamento di Contabilità, è necessario prenotare per le annualità 2024 e 2025 la spesa annuale stimata degli oneri connessi al canone di locazione (fitto passivo), normato ai sensi della legge n. 392/1978, per una durata temporale non inferiore ad anni 8 (otto), nonché di quelli relativi alle utenze, alle spese di trasloco mobiliare e alla manutenzione ordinaria a carico del Comune di Teramo, in qualità di Conduttore, imputandola nel Bilancio di Previsione 2023 - 2025 come di seguito meglio specificato:

quanto ad **€ 203.858,20**, **suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 25.482,275,** sul capitolo di spesa 24010/12, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN GIORGIO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*" e corrispondente al capitolo di entrata 776/60, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 02, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 130.448,20, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 16.306,025,** sul capitolo di spesa 24010/4, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "C. SARTI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*" e corrispondente al capitolo di entrata 776/52, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 01, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 203.752,70, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 25.469,0875,** sul capitolo di spesa 24010/11, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "M. CAPUANI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*" e corrispondente al capitolo di entrata 776/59, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 02, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 121.998,10, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 15.249,7625,** sul capitolo di spesa 24010/3, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "G. MICHELESSI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*" e corrispondente al capitolo di entrata 776/51, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 01, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 183.895,00, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 22.986,875,** sul capitolo di spesa 24010/1, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN BERARDO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*" e corrispondente al capitolo di entrata 776/98, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 02, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 359.128,50, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 44.891,0625,** sul capitolo di spesa 24010/7, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "PAPA GIOVANNI XXIII" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*" e corrispondente al capitolo di entrata 776/55, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 02, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità**

successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026;

Dato atto che si procederà alla pubblicazione dell'Avviso nelle modalità specificatamente descritte dalla normativa vigente;

Dato atto che il contratto verrà stipulato tra le Parti mediante scrittura privata autenticata da trasmettere all'Area 1 dell'Ente per la successiva registrazione;

Considerato che il presente provvedimento **non è soggetto** agli art. 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013;

Ritenuta la necessità di provvedere in merito a quanto innanzi descritto;

Visto il vigente Regolamento per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;

Attesa la propria competenza, rientrando il presente atto tra i compiti di gestione corrente del servizio, secondo gli obiettivi predefiniti dall'Organo di indirizzo politico;

Dato atto che il Dirigente dell'Area 7 ha personalmente verificato il rispetto dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto e ai Regolamenti comunali;

Considerato che il Responsabile del Procedimento, con la sottoscrizione del presente provvedimento, ai sensi dell'art.6 *bis* della legge n. 241/1990 e dell'art. 1, comma 9, lett. e), della legge 190/2012, attesta l'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti dello stesso;

Dato atto, infine, della regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 147 bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, e all'art. 5, comma 2, dell'apposito regolamento comunale sul sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario – Poteri Consiglio – n. 15 del 24 aprile 2018;

DETERMINA

che la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

che alla luce delle disposizioni dettate dall'art. 5 della legge n. 241/1990 viene individuato quale Responsabile del Procedimento, relativo all'"*Individuazione di soluzione temporanea per l'attivazione degli interventi di adeguamento sismico, energetico, impiantistico e funzionale sugli edifici pubblici ad uso scolastico"*, l'Ing. Pierluigi Manetta, Funzionario Responsabile della Sezione 7.1 "*Edilizia pubblica – scolastica e Ricostruzione*" dell'Area 7, denominata "*Ricostruzione, pianificazione sostenibile e rigenerazione della città*", giusta determinazione del Dirigente *ad interim* dell'Area 7 n. 1215 (Registro Generale) del 23 settembre 2020, dando atto, sotto il profilo delle ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione, che il Responsabile del Procedimento è nominato tra i dipendenti in possesso dei requisiti di professionalità richiesti;

di dare atto che il Responsabile del Procedimento ha sottoscritto apposita e separata dichiarazione di assenza di conflitto di interessi ai sensi del d.P.R. n. 62/2013;

di trasmettere il presente provvedimento di nomina al Responsabile dell'Anagrafe Unica della Stazione Appaltante in virtù dell'obbligo sancito dall'art. 33 *ter* della legge n. 221/2012;

di prendere atto della deliberazione di Giunta Comunale, 24 novembre 2023, n. 440 , avente per oggetto "*ORDINANZA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 31 DEL 31 DICEMBRE 2021 "PROGRAMMA STRAORDINARIO DI RICOSTRUZIONE E DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE*

DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE DEI COMUNI DELLE REGIONI DI ABRUZZO, LAZIO, MARCHE E UMBRIA - CRATERE SISMA 2016". SOGGETTO ATTUATORE: COMUNE DI TERAMO. ATTO D'INDIRIZZO PER LA INDIVIDUAZIONE DI SOLUZIONE TEMPORANEA PER L'ATTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO SISMICO, ENERGETICO, IMPIANTISTICO E FUNZIONALE SUGLI EDIFICI PUBBLICI AD USO SCOLASTICO.", con la quale si stabiliva fra l'altro:

che la spesa, finanziabile con risorse commissariali e che il Comune di Teramo potrà sostenere, per l'individuazione di una soluzione temporanea e per sostenere i relativi costi occorrenti per il prosieguo dell'attività didattica, ammonta a € 1.203.080,70 (euro unmilioneduecentotremilaottanta/70), pari al 10% dell'importo stimato dei lavori finalizzati alla riparazione o ricostruzione dei 6 (sei) edifici pubblici ad uso scolastico danneggiati dal sisma 2016, ma attualmente "*in esercizio*". Essa troverà copertura, giusta autorizzazione della Struttura Commissariale, negli importi finanziati con la O.S. n. 31/2023 e stanziati nel Bilancio di Previsione 2023/2025, in entrata e in spesa ai seguenti capitoli:
24010/12 (S) – 776/60 (E);
24010/4 (S) – 776/52 (E);
24010/11 (S) – 776/59 (E);
24010/3 (S) – 776/51 (E);
24010/1 (S) – 776/98 (E);
24010/7 (S) – 776/55 (E);

la necessità indifferibile e urgente di procedere con l'individuazione di un immobile che possa ospitare temporaneamente, a rotazione e senza soluzione di continuità, i seguenti plessi scolastici interessati dagli interventi finanziati dall'Ordinanza Speciale n. 31 del 31 dicembre 2021, al fine di assicurare la continuità dell'attività didattica dell'istituzione scolastica durante l'esecuzione dei lavori sul rispettivo plesso:
Scuola Primaria "*San Giorgio*";
Scuola dell'Infanzia e Primaria "*Claudia Sarti*";
Scuola dell'Infanzia e Secondaria di I grado "*Mario Capuani*";
Scuola dell'Infanzia e Primaria "*Guido Michelessi*";
Scuola Primaria "*San Berardo*";
Scuola Secondaria di I grado "*Papa Giovanni XXIII*";

di prendere atto che, ai sensi dell'art. 56, comma 1, lettera e), del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, la procedura per addivenire all'individuazione del Concedente/Locatore per la cessione in affitto di un immobile idoneo all'uso scolastico, non rientrava nell'ambito di applicazione del medesimo Codice;

di dare mandato al Dirigente dell'Area 7 e al Responsabile del Procedimento, individuato ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1190, per attivare le procedure finalizzate all'individuazione del Concedente/Locatore per la cessione in affitto di un immobile idoneo all'uso scolastico, mediante pubblicazione sul portale ufficiale del Comune di Teramo, alla sezione "*Avvisi*" di un "*Avviso pubblico per manifestazioni di interesse alla locazione di immobile nel Comune di Teramo con contestuale invito a presentare offerte per la cessione in affitto di immobile da adibire ad uso scolastico*";

che l'immobile eventualmente selezionato sarebbe stato oggetto di contratto di locazione normato ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e dovrà avere durata di anni 8 (otto) rinnovabile per ulteriori 8 (otto) anni, escludendo in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza;

che la soluzione temporanea da individuare sarebbe dovuta essere il più possibile adeguata per un utilizzo scolastico secondo le previsioni del D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come valido riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

che gli eventuali lavori di manutenzione straordinaria necessari per rendere la soluzione temporanea individuata il più possibile adeguata per un utilizzo scolastico secondo le previsioni del D.M. 18 dicembre 1975, il cui onere spetta al proprietario, sarebbero stati effettuati a cura dell'Amministrazione Comunale prevedendo, a fronte della spesa sostenuta dall'Ente, una riduzione temporanea del canone mensile di locazione per il periodo di 96 mesi, pari ad 1/96esimo dell'importo di progetto dei soli lavori di manutenzione straordinaria (IVA inclusa), che sarebbero stati, poi, approvati in via definitiva con deliberazione di Giunta Comunale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000;

che gli oneri connessi al canone di locazione (fitto passivo), normato ai sensi della legge n. 392/1978, per una durata temporale non inferiore ad anni 8 (otto), nonché quelli relativi alle utenze, alle spese di trasloco mobiliare e alla manutenzione ordinaria a carico del Comune di Teramo, in qualità di Conduttore, avrebbero trovato copertura all'interno della somma di € 1.203.080,70 (euro unmilioneduecentotremilaottanta/70) meglio specificata al sottopunto **a.** che precede, pre-

vio impegno della relativa spesa pro quota per ciascun plesso scolastico, come di seguito indicato:

quanto ad **€ 203.858,20** sul capitolo di spesa 24010/12, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN GIORGIO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/60, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 130.448,20** sul capitolo di spesa 24010/4, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "C. SARTI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/52, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 203.752,70** sul capitolo di spesa 24010/11, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "M. CAPUANI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/59, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 121.998,10** sul capitolo di spesa 24010/3, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "G. MICHELESSI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/51, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 183.895,00** sul capitolo di spesa 24010/1, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN BERARDO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/98, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

quanto ad **€ 359.128,50** sul capitolo di spesa 24010/7, denominato "*ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "PAPA GIOVANNI XXIII" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)*", corrispondente al capitolo di entrata 776/55, relativamente alle annualità **2024, 2025 e seguenti**;

di prendere atto dell'"*Avviso pubblico per manifestazioni di interesse alla locazione di immobile nel comune di Teramo e contestuale invito a presentare offerte per la cessione in locazione di immobile da adibire ad uso scolastico" e* dell'elaborato denominato "*Schema di contratto di locazione ad uso non abitativo*", allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

che la procedura ha per oggetto l'individuazione di un immobile, da condurre in locazione, per adibirlo a sede scolastica temporanea e alternativa di alcuni dei 13 plessi scolastici che saranno interessati da interventi di adeguamento sismico, impiantistico, energetico e funzionale, ricompresi nell'Ordinanza Speciale n. 31 del 31 dicembre 2021 del Commissario Straordinario del Governo per la Ricostruzione nei territori dei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dall'evento sismico del 24 agosto 2016, recante *"Programma Straordinario di Ricostruzione e definizione delle modalità di attuazione degli interventi finalizzati al recupero delle strutture scolastiche dei Comuni delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria - Cratere Sisma 2016*", al fine di assicurare la continuità dell'attività didattica della specifica istituzione scolastica durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento sul rispettivo plesso;

che l'immobile oggetto di offerta deve possedere **a pena di esclusione** le seguenti caratteristiche e consistenza:

essere già costruito all'atto della partecipazione alla selezione;

essere ubicato nel territorio comunale di Teramo e, nello specifico, all'interno della porzione delimitata dalla congiungente tra viale G. Bovio, viale C.B. Cavour, via IV Novembre, viale F. Crucioli, via L. Cadorna, via Conte Contin, circonvallazione Spalato, largo delle Libertà, viale F. Crispi, via dell'Aeroporto, via P. Randi, via Gammarana, via N. Castagna, viale F. Crispi, via Po, via A. De Gasperi e Piazza Garibaldi;

essere dotato di ingresso/i autonomo/i se in fabbricato comprendente più unità immobiliari;

l'immobile potrà essere pluripiano, ma dovrà avere autonomia funzionale, e dovrà necessariamente consentire su un unico orizzontamento la previsione delle seguenti attività con i rispettivi requisiti dimensionali minimi:

d.1 attività didattiche (aule): superficie complessiva utile (cioè, misurata al netto degli elementi verticali di muratura, ai sensi dell'art. II.2 delle NTA del PRG vigente) non inferiore a **500,00 mq (cinquecento/00 metri quadrati)** e altezza interna (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura/interpiano) non inferiore a **3,00 m (tre/00 metri)**;

d.2 servizi igienico-sanitari per alunni: almeno 13, ovvero (12+1) (tredici, ovvero (dodici più uno)) wc separati per sesso (6 (sei) per maschi, 6 (sei) per femmine e 1 (uno) servizio igienico accessibile ai disabili avente dimensioni minime 1,80 m x 1,80 m adeguatamente attrezzato);

d.3 connettivi (corridoi): larghezza minima non inferiore a **2,00 m (due/00 metri)**, come indicato al prf. 3.8.3. del D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

d.4 almeno 1 (uno) servizio igienico per insegnanti accessibile ai disabili avente dimensioni minime 1,80 m x 1,80 m adeguatamente attrezzato;

l'immobile dovrà anche consentire la previsione di almeno 2 (due) servizi igienici per insegnanti, uno per sesso;

i locali destinati alle attività summenzionate dovranno necessariamente risultare illuminati e aerati direttamente ed accessibili dal punto di vista del superamento delle barriere architettoniche;

l'immobile oggetto di offerta dovrà essere dotato, all'atto della partecipazione alla selezione, di impianto elettrico, di illuminazione e termo-idrico-sanitario, regolarmente allacciati alle reti pubbliche.

A insindacabile giudizio dell'Amministrazione saranno caratteristiche premiali dell'immobile oggetto di offerta:

la disponibilità di ulteriore superficie utile interna, oltre a quella indicata al punto **8.d.** che precede, adatta per l'eventuale allestimento di spazi per attività comuni (laboratori, refettorio, biblioteca, aula motoria, etc.), anche se posta su altro livello, ma collegata almeno con scala interna avente rampe di larghezza minima di 1,20 m, come indicato al prf. 3.8.1. del D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

essere in prossimità di parcheggi di scambio e nelle immediate vicinanze di fermate del TPL.

che sono ammessi a partecipare alla selezione persone fisiche o giuridiche, senza costi di intermediazione a carico del Comune di Teramo.

Il soggetto concorrente deve obbligatoriamente possedere, **a pena di esclusione**, i sottoelencati requisiti da attestare, all'atto dell'offerta, mediante dichiarazione sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

essere proprietario dell'immobile;

l'inesistenza a proprio carico o, se trattasi di persona giuridica, a carico del rappresentante legale dell'ente, della società o dei soci della società medesima, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 94 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

l'insussistenza nei propri confronti o, se trattasi di persona giuridica, a carico del rappresentante legale dell'ente, della società o dei soci della società medesima, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (disposizioni antimafia);

di essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto offerente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'Amministrazione aventi potere negoziale o autoritativo e, ai sensi dell'art. 53, comma 16 *ter*, del d.lgs. n. 165/2001, dell'insussistenza di contratti di lavoro o incarichi attribuito dal soggetto offerente ad ex dipendenti che hanno esercitato nei loro confronti poteri autoritativi e negoziali per conto dell'amministrazione concedente, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;

la regolarità della propria posizione fiscale;

la regolarità della posizione contributiva (oppure la dichiarazione che attesti la mancanza di dipendenti);

l'iscrizione alla Camera di Commercio territorialmente competente (solo per le società);

la posizione penale (assenza di condanne penali oppure presenza di condanne penali con indicazione del reato ascritto e che non è stata comminata la pena accessoria del divieto di contrattazione con la Pubblica Amministrazione).

Il soggetto concorrente deve obbligatoriamente rendere, all'atto della partecipazione, **a pena di esclusione**, apposita dichiarazione ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma, in cui attesti quanto di seguito riportato:

di aver preso visione e di accettare quanto riportato nello *"Schema di Contratto di locazione ad uso non abitativo"*, che sarà allegato all'Avviso sotto la lettera **A)**;

i riferimenti catastali dell'immobile offerto;

l'assenza di materiali, nei locali offerti in locazione, contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione e/o finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone;

di essere disponibile, nel caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre necessariamente a lavori al fine del raggiungimento di tutti i requisiti richiesti, ad autorizzare l'Amministrazione Comunale ad effettuare, a cura di quest'ultima, i lavori di manutenzione ordinaria (art. 3.1.a) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e straordinaria (art. 3.1.b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) necessari al soddisfacimento delle previsioni di cui ai precedenti punti **8.d.** e **8.e.**, autorizzando, altresì, a fronte della spesa complessiva sostenuta dall'Ente, una riduzione del canone mensile di locazione per il periodo di 96 mesi pari ad 1/96esimo dell'importo dei soli lavori di manutenzione straordinaria (IVA inclusa), inizialmente assunto pari a quello valutato in sede di progettazione esecutiva che verrà approvata con deliberazione di Giunta Comunale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000 e a consuntivo assunto pari a quello indicato nel certificato di regolare esecuzione o nel certificato di collaudo, che verrà approvato con determinazione dirigenziale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000. Al termine dei lavori di che trattasi verrà trasmessa apposita SCAgi ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001, che verrà consegnata in copia conforme al Proprietario;

di essere disponibile a fornire, nel caso di selezione del proprio immobile e qualora all'atto della partecipazione all'Avviso lo stesso ne fosse sprovvisto, le verifiche di sicurezza richiamate dall'art. 8.3 delle N.T.C. 2018 e dalla relativa Circolare esplicativa (art. C.8.3), previste per un immobile di classe d'uso III, entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di selezione del proprio immobile;

di essere consapevole che la rispondenza dell'immobile alle prescrizioni normative di settore di cui al punto **8.** che precede - nello stato di fatto - e alle prescrizioni normative di settore in virtù dei lavori indicati alla lettera **d.** del presente punto **9.2.** - nello stato di progetto -, nonché alle verifiche di cui alla lettera **e.** del presente punto **9.2.**, dovrà essere acclarata nella determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi, che verrà indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241. **L'efficacia della determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi sarà condizione necessaria per la stipula contrattuale**;

di aver preso visione, e di accettarne integralmente il contenuto, del *"Patto di Integrità"* approvato con d.G.C. 30 dicembre 2021, n. 408.

che per l'immobile proposto in locazione, l'offerente o il/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, dovrà/anno dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, di possedere alla data dell'offerta, **a pena di esclusione**, i seguenti titoli/certificazioni:

titolo autorizzativo all'attuale destinazione d'uso tale da risultare compatibile con l'uso scolastico a cui il Comune di Teramo intende destinarlo, anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti. L'immobile dovrà possedere caratteristiche edilizie adeguate, o comunque facilmente adeguabili mediante l'intervento di manutenzione straordinaria, previsto al precedente punto **9.2.d.**, con riferimento al D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

accatastamento corrispondente allo stato di fatto;

titolo di proprietà dell'immobile;

certificato di abitabilità/agibilità;

dichiarazione di conformità degli impianti (Di.Co.), rilasciata da tecnico abilitato o impresa abilitata presso la Camera di Commercio, riferita allo stato di fatto;

attestato di prestazione energetica in corso di validità;

che entro il termine previsto dall'Avviso e con le modalità ivi descritte, dovrà essere inoltrata la seguente documentazione:

la **domanda di partecipazione**, resa ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sottoscritta dal/dai soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, unitamente a copia fotostatica del documento di identità in corso di validità. La domanda di partecipazione dovrà comprendente le dichiarazioni riportate ai precedenti punti **14.1**, **14.2** e **15**;

la **documentazione tecnica** consistente in:

stralcio planimetrico riportante l'ubicazione dell'immobile proposto in locazione;

planimetrie in scala adeguata, quotate e con l'indicazione della superficie lorda e netta complessiva di ogni piano dell'immobile proposto;

rilievo fotografico interno ed esterno;

l'**offerta economica**, sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza;

di stabilire che 'Amministrazione comunale si riserva il diritto di espletare un sopralluogo ricognitivo presso gli immobili proposti in offerta e per cui gli offerenti abbiano dichiarato di possedere i requisiti richiesti;

di stabilire che l'immobile selezionato, a seguito dell'efficacia della determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi di cui al precedente punto **9.2.f.,** sarà oggetto di contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, così come riportato nello "*Schema di contratto di locazione ad uso non abitativo*", allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale;

di stabilire che la locazione sarà normata ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e avrà durata di 8 (otto) anni, rinnovabile per ulteriori 8 (otto) anni. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza;

di stabilire che, trascorsi 6 (sei) mesi dalla data di stipula contrattuale il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal contratto, dandone comunicazione al Locatore con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata (PEC);

di stabilire che tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore;

di stabilire che tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le Parti, saranno a carico del Locatore;

di stabilire che saranno a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione;

di stabilire che **l'Avviso è un invito alla presentazione di offerte al fine di individuare un immobile da locare idoneo ad adibire ad uso scolastico. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione Comunale**. Di conseguenza, l'Avviso costituisce "*offerta al pubblico*", ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, e non "*promessa al pubblico*", ai sensi dell'art. 1989 del Codice Civile, e, pertanto, la presentazione di offerte non comporterà il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti;

di stabilire che il Comune di Teramo può, a proprio insindacabile giudizio:

interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;

selezionare l'offerta che ritiene preferibile, anche in caso di non perfetta aderenza alle consistenze indicate nel presente Avviso;

procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;

non selezionare alcuna offerta.

Il Comune di Teramo si riserva, inoltre, il diritto di non sottoscrivere il contratto di locazione con nessuno degli offerenti;

di dare atto che l'esito dell'Avviso verrà pubblicato sul sito *internet* del Comune di Teramo e che con la partecipazione alla procedura l'offerente accetterà che la pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti; sarà onere dell'offerente richiedere eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti;

di stabilire che entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di selezione del proprio immobile il Proprietario dovrà produrre i documenti previsti ai precedenti punti **9.2.e.** e **10.**. Il Comune di Teramo si riserva, comunque, la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa;

di prendere atto che il Comune di Teramo non riconoscerà commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti, da parte di chiunque ne faccia richiesta ed in particolare da parte di intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare;

di stabilire che nel contratto sarà inserita la clausola di risoluzione per la violazione da parte del contraente e, per suo tramite, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, degli obblighi di comportamento di cui al combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del d.P.R. n. 62/2013 avente per oggetto "*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165*" e del Codice di comportamento del Comune di Teramo adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 394 del 23 dicembre 2021;

di approvare l'"*Avviso pubblico per manifestazioni di interesse alla locazione di immobile nel comune di Teramo e contestuale invito a presentare offerte per la cessione in locazione di immobile da adibire ad uso scolastico*", allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

di approvare lo "*Schema di contratto di locazione ad uso non abitativo*", allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale e che sarà allegato all'Avviso in questione sotto la lettera **A)**;

di procedere alla pubblicazione dell'"*Avviso pubblico per manifestazioni di interesse alla locazione di immobile nel comune di Teramo e contestuale invito a presentare offerte per la cessione in locazione di immobile da adibire ad uso scolastico*", unitamente allo "*Schema di contratto di locazione ad uso non abitativo*", nelle modalità specificatamente descritte dalla normativa vigente;

di dare atto che, con apposita dichiarazione resa ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e

persona/e munita/e di specifici poteri di firma, l'offerente dovrà attestare la presa visione e l'accettazione integrale del contenuto del *"Patto di Integrità"* approvato con d.G.C. 30 dicembre 2021, n. 408, che sarà allegato all'Avviso medesimo sotto la lettera **B)**;

di dare atto che il contratto verrà stipulato tra le Parti mediante scrittura privata autenticata da trasmettere all'Area 1 dell'Ente per la successiva registrazione;

che, in esito a quanto sopra e in ossequio a quanto previsto dall'art. 54 del vigente Regolamento di Contabilità, è necessario prenotare per le annualità 2024 e 2025 la spesa annuale stimata degli oneri connessi al canone di locazione (fitto passivo), normato ai sensi della legge n. 392/1978, per una durata temporale non inferiore ad anni 8 (otto), nonché di quelli relativi alle utenze, alle spese di trasloco mobiliare e alla manutenzione ordinaria a carico del Comune di Teramo, in qualità di Conduttore, imputandola nel Bilancio di Previsione 2023 - 2025 come di seguito meglio specificato:

quanto ad **€ 203.858,20**, **suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 25.482,275,** sul capitolo di spesa 24010/12, denominato *"ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN GIORGIO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)"* e corrispondente al capitolo di entrata 776/60, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 02, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 130.448,20, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 16.306,025,** sul capitolo di spesa 24010/4, denominato *"ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "C. SARTI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)"* e corrispondente al capitolo di entrata 776/52, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 01, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 203.752,70, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 25.469,0875,** sul capitolo di spesa 24010/11, denominato *"ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "M. CAPUANI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)"* e corrispondente al capitolo di entrata 776/59, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 02, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 121.998,10, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 15.249,7625,** sul capitolo di spesa 24010/3, denominato *"ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA DELL'INFANZIA E PRIMARIA "G. MICHELESSI" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)"* e corrispondente al capitolo di entrata 776/51, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 01, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 183.895,00, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 22.986,875,** sul capitolo di spesa 24010/1, denominato *"ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA "SAN BERARDO" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)"* e corrispondente al capitolo di entrata 776/98, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 02, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026**;

quanto ad **€ 359.128,50, suddivisi per 8 (otto) annualità pari a €/anno 44.891,0625,** sul capitolo di spesa 24010/7, denominato *"ADEGUAMENTO SISMICO, IMPIANTISTICO, ENERGETICO E FUNZIONALE DELLA SCUOLA SECONDARIA DI I GRADO "PAPA GIOVANNI XXIII" (ORDINANZA SPECIALE N. 31)"* e corrispondente al capitolo di entrata 776/55, del Bilancio di Previsione 2023 - 2025, Missione 04, Programma 02, Titolo 2, Macroaggregato 02, Piano dei Conti 2.02.01.09.000, **per le annualità 2024 e 2025 e rimandare l'impegno sulle annualità successive in seguito alla stipula del contratto di locazione e in seguito all'approvazione del Bilancio 2024-2026;**

di trasmettere il presente atto al Civico Settore "*Ragioneria*" dell'Area 3, per quanto di competenza;

di dare atto che si provvederà, per quanto di competenza, agli obblighi sanciti dal d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, avente per oggetto "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni ed alla pubblicazione di cui all'art. 1, comma 32 della L. n. 190/2012*";

di dare atto che la presente determinazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio *online*, sul sito istituzionale dell'Ente, nella sezione "*Amministrazione Trasparente*", ai sensi degli artt. 23 e 37 del d.lgs. 33/2013.

Accertata la regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva della formazione dell'atto da parte del Responsabile del Procedimento

II Responsabile del Procedimento
Ing. Pierluigi Manetta

Vista l'istruttoria operata dal Responsabile del Procedimento e il parere conseguentemente espresso ai sensi dell'art. 147 bis comma 1, del d.lgs. n. 267/2000,

IL DIRIGENTE

adotta la presente determinazione

II Dirigente
Arch. Gianni Cimini

VISTO DI REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Il Responsabile del Procedimento, accertata la regolarità amministrativa nella fase preventiva della formazione della proposta n.ro 3389 del 30/11/2023, esprime parere **FAVOREVOLE**

Visto di regolarità amministrativa firmato dal Responsabile del procedimento MANETTA PIERLUIGI in data 07/12/2023

VISTO DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile di Servizio ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 3389 del 30/11/2023 esprime parere **FAVOREVOLE.**

Visto di regolarità tecnica firmato dal Dirigente CIMINI GIANNI in data 07/12/2023

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile del Servizio dell'area Economico Finanziaria, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile della Proposta n.ro 3389 del 30/11/2023 esprime parere: **FAVOREVOLE**

Dati contabili:

Teramo, lì 12/12/2023

Il Dirigente del Servizio Finanziario
COZZI DANIELA

CITTÀ DI TERAMO

AREA 7
Ricostruzione, Pianificazione Sostenibile e Rigenerazione della Città
Edilizia pubblica – scolastica e Ricostruzione

Responsabile del Procedimento: Ing. Pierluigi Manetta
Sede: Via A. De Benedictis, 7, Padiglione 2 – 64100 Teramo
Tel: 0861 32 44 65 Cell: 340 42 64 227 - email: p.manetta@comune.teramo.it

AVVISO PUBBLICO

PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILE NEL COMUNE DI TERAMO CON CONTESTUALE INVITO A PRESENTARE OFFERTE PER LA CESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO.

1. OGGETTO DELLA RICERCA

1.1. Il Comune di Teramo (Area 7 – Settore 7.1 "*Edilizia pubblica – scolastica e Ricostruzione*", Via A. De Benedictis n. 7, c/o Padiglione 2 del Parco della Scienza, tel. 0861 324 465, PEC: affarigenerali@comune.teramo.pecpa.it), ha necessità di individuare un immobile, da condurre in locazione, per adibirlo a sede scolastica temporanea e alternativa di alcuni dei 13 plessi scolastici che saranno interessati da interventi di adeguamento sismico, impiantistico, energetico e funzionale, ricompresi nell'Ordinanza Speciale n. 31 del 31 dicembre 2021 del Commissario Straordinario del Governo per la Ricostruzione nei territori dei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dall'evento sismico del 24 agosto 2016, recante *"Programma Straordinario di Ricostruzione e definizione delle modalità di attuazione degli interventi finalizzati al recupero delle strutture scolastiche dei Comuni delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria - Cratere Sisma 2016"*.

1.2. Il presente Avviso è emanato in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 440 del 24 novembre 2023 ed è stato approvato contestualmente all'adozione della relativa determinazione a contrarre per l'avvio delle procedure di selezione.

1.3. La volontà dell'Ente è individuare un immobile che possa ospitare temporaneamente, a rotazione e senza soluzione di continuità, alcuni dei 13 (tredici) plessi scolastici che saranno interessati nel tempo dagli interventi finanziati dall'Ordinanza Speciale n. 31 del 31 dicembre 2021, al fine di assicurare la continuità dell'attività didattica della specifica istituzione scolastica durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento sul rispettivo plesso.

2. CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI OFFERTA

2.1 L'immobile oggetto di offerta deve possedere **a pena di esclusione** le seguenti caratteristiche:

a. essere già costruito all'atto della partecipazione al presente Avviso;

b. essere ubicato nel territorio comunale di Teramo e, nello specifico, all'interno della porzione delimitata dalla congiungente tra viale G. Bovio, viale C.B. Cavour, via IV Novembre, viale F. Crucioli, via L. Cadorna, via Conte Contin, circonvallazione Spalato, largo delle Libertà, viale F. Crispi, via dell'Aeroporto, via P. Randi, via Gammarana, via N. Castagna, viale F. Crispi, via Po, via A. De Gasperi e Piazza Garibaldi;

c. essere dotato di ingresso/i autonomo/i se ubicato in fabbricato comprendente più unità immobiliari;

d. potrà essere pluripiano, ma dovrà avere autonomia funzionale, e dovrà necessariamente consentire su un unico orizzontamento la previsione delle seguenti attività con i rispettivi requisiti dimensionali minimi:

d.1 attività didattiche (aule): superficie complessiva utile (cioè, misurata al netto degli elementi verticali di muratura, ai sensi dell'art. II.2 delle NTA del PRG vigente) non inferiore a **500,00 mq. (cinquecento/00 metri quadrati)** e altezza interna (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura/interpiano) non inferiore a **3,00 m. (tre/00 metri)**;

d.2 servizi igienico-sanitari per alunni: almeno 13, ovvero (12+1) ((tredici, ovvero (dodici più uno)) wc separati per sesso (6 (sei) per maschi, 6 (sei) per femmine e 1 (uno) servizio igienico accessibile ai disabili avente dimensioni minime 1,80 m. x 1,80 m. adeguatamente attrezzato);

d.3 connettivi (corridoi): larghezza minima non inferiore a **2,00 m. (due/00 metri)**, come indicato al prf. 3.8.3. del D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

d.4 almeno 1 (uno) servizio igienico per insegnanti accessibile ai disabili avente dimensioni minime 1,80 m. x 1,80 m. adeguatamente attrezzato;

e. l'immobile dovrà anche consentire la previsione di almeno 2 (due) servizi igienici per insegnanti, uno per sesso;

f. i locali destinati alle attività summenzionate dovranno necessariamente risultare illuminati e aerati direttamente ed accessibili dal punto di vista del superamento delle barriere architettoniche;

g. l'immobile oggetto di offerta dovrà essere dotato, all'atto della partecipazione al presente Avviso, di impianto elettrico, di illuminazione e termo-idrico-sanitario, regolarmente allacciati alle reti pubbliche.

A insindacabile giudizio dell'Amministrazione saranno caratteristiche premiali dell'immobile oggetto di offerta:

- la disponibilità di ulteriore superficie utile interna, oltre a quella indicata al punto **2.1.d.** che precede, adatta per l'eventuale allestimento di spazi per attività comuni (laboratori, refettorio, biblioteca, aula motoria, etc.), anche se posta su altro livello, ma collegata almeno con scala interna avente rampe di larghezza minima di 1,20 m., come indicato al prf. 3.8.1. del D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;
- essere in prossimità di parcheggi di scambio e nelle immediate vicinanze di fermate del TPL.

3. REQUISITI DELL'OFFERENTE

3.1 Sono ammessi a partecipare alla presente selezione persone fisiche o giuridiche, senza costi

di intermediazione a carico del Comune di Teramo.

3.2 Il soggetto concorrente deve obbligatoriamente possedere, **a pena di esclusione**, i sottoelencati requisiti da attestare, all'atto dell'offerta, mediante dichiarazione sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

- **a.** di essere proprietario dell'immobile;
- **b.** l'inesistenza a proprio carico o, se trattasi di persona giuridica, a carico del rappresentante legale dell'ente, della società o dei soci della società medesima, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 94 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
- **c.** l'insussistenza nei propri confronti o, se trattasi di persona giuridica, a carico del rappresentante legale dell'ente, della società o dei soci della società medesima, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (disposizioni antimafia);
- **d.** di essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto offerente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'Amministrazione aventi potere negoziale o autoritativo e, ai sensi dell'art. 53, comma 16 *ter*, del d.lgs. n. 165/2001, dell'insussistenza di contratti di lavoro o incarichi attribuito dal soggetto offerente ad ex dipendenti che hanno esercitato nei loro confronti poteri autoritativi e negoziali per conto dell'amministrazione concedente, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto;
- **e.** la regolarità della propria posizione fiscale;
- **f.** la regolarità della posizione contributiva (oppure la dichiarazione che attesti la mancanza di dipendenti);
- **g.** l'iscrizione alla Camera di Commercio territorialmente competente (solo per le società);
- **h.** la posizione penale (assenza di condanne penali oppure presenza di condanne penali con indicazione del reato ascritto e che non è stata comminata la pena accessoria del divieto di contrattazione con la Pubblica Amministrazione).

3.3 Il soggetto concorrente deve obbligatoriamente rendere, all'atto della partecipazione, **a pena di esclusione**, apposita dichiarazione ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sottoscritta dal/i titolare/i o dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma, in cui attesti quanto di seguito riportato:

- **a.** di aver preso visione e di accettare quanto riportato nello *"Schema di Contratto di locazione ad uso non abitativo"* allegato al presente Avviso sotto la lettera **A)**;
- **b.** i riferimenti catastali dell'immobile offerto;
- **c.** l'assenza di materiali, nei locali offerti in locazione, contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione e/o finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone;
- **d.** di essere disponibile, nel caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre necessariamente a lavori al fine del raggiungimento di tutti i requisiti richiesti, ad autorizzare l'Amministrazione Comunale ad effettuare, a cura di quest'ultima, i lavori di manutenzione ordinaria (art. 3.1.a) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e straordinaria (art. 3.1.b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) necessari al soddisfacimento delle previsioni di cui ai precedenti punti **2.1.d.** e **2.1.e.**, autorizzando, altresì, a fronte della spesa complessiva sostenuta dall'Ente, una riduzione del canone mensile di locazione per il periodo di 96 mesi pari ad 1/96esimo dell'importo dei soli lavori di manutenzione straordinaria (IVA inclusa), inizialmente assunto pari a quello valutato in sede di progettazione esecutiva che verrà approvata con deliberazione di Giunta Comunale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000 e a consuntivo assunto pari a quello indicato

nel certificato di regolare esecuzione o nel certificato di collaudo, che verrà approvato con determinazione dirigenziale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000. Al termine dei lavori di che trattasi verrà trasmessa apposita SCAgi ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001, che verrà consegnata in copia conforme al Proprietario;

e. di essere disponibile a fornire, nel caso di selezione del proprio immobile e qualora all'atto della partecipazione al presente Avviso lo stesso ne fosse sprovvisto, le verifiche di sicurezza richiamate dall'art. 8.3 delle N.T.C. 2018 e dalla relativa Circolare esplicativa (art. C.8.3), previste per un immobile di classe d'uso III, entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di selezione del proprio immobile;

f. di essere consapevole che la rispondenza dell'immobile alle prescrizioni normative di settore di cui al punto **2.1** che precede - nello stato di fatto - e alle prescrizioni normative di settore in virtù dei lavori indicati alla lettera **d.** del presente punto **3.3** - nello stato di progetto -, nonché alle verifiche di cui alla lettera **e.** del presente punto **3.3**, dovrà essere acclarata nella determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi, che verrà indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241. **L'efficacia della determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi sarà condizione necessaria per la stipula contrattuale**;

g. di aver preso visione, e di accettarne integralmente il contenuto, del *"Patto di Integrità"* approvato con d.G.C. 30 dicembre 2021, n. 408, (allegato con la lettera **B)** al presente Avviso).

4. REQUISITI DELL'IMMOBILE

4.1. Per l'immobile proposto in locazione, l'offerente o il/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, dovrà/anno dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, di possedere alla data dell'offerta, **a pena di esclusione**, i seguenti titoli/certificazioni:

a. titolo autorizzativo all'attuale destinazione d'uso tale da risultare compatibile con l'uso scolastico a cui il Comune di Teramo intende destinarlo, anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti. L'immobile dovrà possedere caratteristiche edilizie adeguate, o comunque facilmente adeguabili mediante l'intervento di manutenzione straordinaria, previsto al precedente punto **3.3.d.**, con riferimento al D.M. 18 dicembre 1975, abrogato ma assunto come riferimento ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 11 gennaio 1996, n. 23;

b. accatastamento corrispondente allo stato di fatto;

c. titolo di proprietà dell'immobile;

d. certificato di abitabilità/agibilità;

e. dichiarazione di conformità degli impianti (Di.Co.), rilasciata da tecnico abilitato o impresa abilitata presso la Camera di Commercio, riferita allo stato di fatto;

f. attestato di prestazione energetica in corso di validità.

5. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Entro il termine previsto al successivo punto **6.** e con le modalità ivi descritte, dovrà essere inoltrata la seguente documentazione:

- la **domanda di partecipazione**, resa ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, unitamente a copia fotostatica del/i documento/i di identità in corso di validità. La domanda di partecipazione dovrà comprendere le dichiarazioni di cui ai punti **3.2, 3.3 e 4.1** del presente Avviso;
- la **documentazione tecnica** consistente in:
  - **a.** stralcio planimetrico riportante l'ubicazione dell'immobile proposto in locazione;

b. planimetrie in scala adeguata, quotate e con l'indicazione della superficie lorda e netta complessiva di ogni piano dell'immobile proposto;

c. rilievo fotografico interno ed esterno.

- l'**offerta economica**, sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza.

6. PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DELL'OFFERTA

6.1 Il plico, contenente la domanda di partecipazione, la documentazione tecnica e l'offerta economica, dovrà pervenire, con qualsiasi mezzo di consegna, in busta chiusa **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15 gennaio 2024** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Teramo, sito in 64100 Teramo, alla via della Banca, civico 2, aperto nei giorni feriali, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:30 alle ore 13:00, e nei soli giorni feriali di martedì e giovedì anche dalle ore 16:00 alle ore 17:00. Farà fede l'ora e la data di avvenuta protocollazione.

Il plico, contenente la domanda di partecipazione, la documentazione tecnica e l'offerta economica, potrà essere anche trasmesso in formato digitale a mezzo PEC (posta elettronica certificata) al seguente indirizzo: **affarigenerali@comune.teramo.pecpa.it**. Farà fede l'ora e la data di avvenuta ricezione.

Saranno ritenute irricevibili e, per l'effetto, non saranno prese in considerazione, le offerte pervenute oltre il termine indicato.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono, eventuale indirizzo e-mail ed eventuale indirizzo di posta elettronica certificata, dovrà apporsi chiaramente la seguente dicitura: ***"Avviso pubblico per manifestazioni di interesse alla locazione di immobile nel comune di Teramo con contestuale invito a presentare offerte per la cessione in locazione di immobile da adibire ad uso scolastico."*.**

In caso di invio tramite corrieri privati o agenzie di recapito, la predetta dicitura dovrà essere presente anche sull'involucro all'interno del quale è stato riposto il plico.

L'invio del plico rimarrà a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune di Teramo ove, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse pervenire entro i termini indicati.

Tutta la documentazione prodotta dovrà essere presentata in lingua italiana.

L'Amministrazione Comunale non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale verrà acquisita agli atti e non sarà restituita.

6.2 All'interno del plico dovranno essere inserite **2 buste**, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

"Busta 1 – Documenti": la busta dovrà essere debitamente chiusa e sigillata e contenere quanto di seguito riportato:

- la **domanda di partecipazione**, resa ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46, 47, 75 e 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, unitamente a copia fotostatica del/i documento/i di identità in corso di validità. La domanda di partecipazione dovrà comprendere le dichiarazioni di cui ai punti **3.2, 3.3** e **4.1** del presente Avviso;
- **documentazione tecnica** consistente in:
  - **a.** stralcio planimetrico riportante l'ubicazione dell'immobile proposto in locazione;
  - **b.** planimetrie in scala adeguata, quotate e con l'indicazione della superficie lorda e netta complessiva di ogni piano dell'immobile proposto;
  - **c.** rilievo fotografico interno ed esterno.

"Busta 2 – Offerta economica": la busta dovrà essere debitamente chiusa e sigillata e contenere, al proprio interno, l'offerta economica, sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, consistente nell'indicazione dell'ammontare dell'importo del canone di locazione mensile richiesto, indicato sia in lettere che in cifre, specificando che

sarà sempre prevalente l'offerta indicata in lettere, anche se quella in cifre dovesse risultare più conveniente per l'Amministrazione.
L'errato inserimento dei documenti nella rispettiva busta (ad esempio l'inserimento dell'"*Offerta economica*" nella "Busta 1 – *Documenti*"), comporta l'esclusione dalla procedura.
L'offerta presentata sarà vincolante per i partecipanti per un periodo di almeno 18 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.
Non sarà presa in considerazione alcuna documentazione fornita che non rientri nel novero di quella suindicata.
Nessun diritto sorgerà in capo all'offerente per il semplice fatto di aver manifestato interesse in risposta al presente Avviso, che consiste semplicemente in invito a manifestare offerta e non comporta per il Comune di Teramo alcun obbligo e/o alcuna responsabilità.
L'Amministrazione si riserva qualunque diritto, ivi compreso il diritto a non stipulare il contratto con alcuno dei proponenti in presenza di proposte ritenute insoddisfacenti, a Suo insindacabile giudizio, qualunque sia il grado di avanzamento delle trattative.

7. SOPRALLUOGO

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di espletare un sopralluogo ricognitivo presso gli immobili proposti in offerta e per cui gli offerenti abbiano dichiarato di possedere i requisiti richiesti.

8. CONTRATTO DI LOCAZIONE

8.1 L'immobile selezionato, a seguito dell'efficacia della determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi di cui al precedente punto **3.3.f.,** sarà oggetto di contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, così come riportato nello "*Schema di contratto di locazione ad uso non abitativo*" allegato con la lettera **A)** al presente Avviso come parte integrante e sostanziale.

8.2 La locazione sarà normata ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e avrà durata di 8 (otto) anni, rinnovabile per ulteriori 8 (otto) anni. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.

8.3 Trascorsi 6 (sei) mesi dalla data di stipula contrattuale il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal contratto, dandone comunicazione al Locatore con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata (PEC).

8.4 Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.

8.5 Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le Parti, saranno a carico del Locatore.

8.6 Saranno a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

9. DISPOSIZIONI GENERALI E AVVERTENZE

9.1 **Il presente Avviso è un invito alla presentazione di offerte al fine di individuare un immobile da locare idoneo per essere adibito ad uso scolastico. Le proposte pervenute non sono impegnative per l'Amministrazione Comunale**. Di conseguenza, il presente Avviso costituisce "*offerta al pubblico*", ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, e non "*promessa al pubblico*", ai sensi dell'art. 1989 del Codice Civile, e, pertanto, la presentazione di offerte non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti.

9.2 Il Comune di Teramo può, a proprio insindacabile giudizio:

- interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di

avanzamento;

- selezionare l'offerta che ritiene preferibile, anche in caso di non perfetta aderenza alle consistenze indicate nel presente Avviso;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
- non selezionare alcuna offerta.

Il Comune di Teramo si riserva, inoltre, il diritto di non sottoscrivere il contratto di locazione con nessuno degli offerenti.

9.3 L'esito del presente Avviso verrà pubblicato sul sito *internet* del Comune di Teramo. Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che la pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti; è onere dell'offerente richiedere eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso possono essere inviate ai seguenti indirizzi di posta elettronica ordinaria (PEO): **p.manetta@comune.teramo.it** - **f.ammazzalorso@comune.teramo.it** – **d.bucci@comune.teramo.it** **entro e non oltre le ore 14:00 del giorno 8 gennaio 2024.** Le richieste dovranno indicare il nominativo del soggetto richiedente, il numero di telefono, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria.

Le risposte saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Teramo (**https://www.comune.teramo.it/comunicazioni-dai-settori/5.html**) entro 5 (cinque) giorni dalla data di trasmissione della specifica richiesta.

9.4 Entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di selezione del proprio immobile il Proprietario dovrà produrre i documenti previsti ai punti **3.3.e.** e **4.1** del presente Avviso. Il Comune di Teramo si riserva, comunque, la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa.

9.5 Le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Avviso saranno tempestivamente pubblicate sul sito *internet* del Comune di Teramo alla sezione "*Avvisi*".

9.6 Il Comune di Teramo non riconosce commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti, da parte di chiunque ne faccia richiesta ed in particolare da parte di intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

10. INFORMATIVA ALL'INTERESSATO, AI SENSI DELL'ART.13, DEL GDPR 2016/679

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (*Regolamento generale sulla protezione dei dati personali*) si informano gli interessati che i dati personali, compresi quelli particolari (c.d. *dati sensibili*) e quelli relativi a condanne penali o reati (c.d. *dati giudiziari*) sono trattati dal Comune di Teramo in qualità di Titolare, per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura e per le successive attività inerenti l'eventuale contrattualizzazione.

Il trattamento dei dati forniti direttamente dagli interessati o comunque acquisiti per le suddette finalità, è effettuato presso il Comune di Teramo anche con l'utilizzo di procedure informatizzate da persone autorizzate e impegnate alla riservatezza. Il conferimento dei dati è obbligatorio ed il rifiuto di fornire gli stessi comporterà l'impossibilità di dar corso alla valutazione della offerta, nonché agli adempimenti conseguenti e inerenti alla presente procedura.

I dati saranno conservati per tutto il tempo in cui il procedimento può produrre effetti e in ogni caso per il periodo di tempo previsto dalle disposizioni in materia di conservazione degli atti e dei documenti amministrativi.

I dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici e privati, e diffusi con esclusione di quelli relativi alla salute, quando tali operazioni siano previste da disposizioni di legge o di regolamento. In particolare, i procedimenti approvati dagli organi competenti in esito alla selezione verranno diffusi mediante pubblicazione nelle forme previste dalle norme in materia e attraverso il sito *internet* del Comune di Teramo, nel rispetto dei principi di pertinenza e non eccedenza.

Gli interessati possono esercitare i diritti previsti dall'art.15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e, in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento, se incompleti o erronei, e la cancellazione se sussistono i presupposti, nonché di opporsi al loro trattamento rivolgendo la richiesta:

- al Comune di Teramo, nella persona del Sindaco *pro tempore*, via Carducci n.33, 64100 Teramo, tel.: 0861/3241 - E-mail: **urp@comune.teramo.it** – PEC: **affarigenerali@comune.teramo.pecpa.it**;
- al Responsabile per la protezione dei dati personali, Dott. Roberto Angelini, via A. De Benedictis n.7, 64100 Teramo, tel.: 0861/324299 - E-mail: **dpo@comune.teramo.it** – PEC: **affarigenerali@comune.teramo.pecpa.it**.

Infine, si informa che gli interessati, ricorrendo i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo italiana - Garante per la protezione dei dati personali – Piazza di Monte Citorio n.121 - 00186 Roma.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

Il Responsabile della presente procedura è l'Ing. Pierluigi Manetta – Funzionario Responsabile della Sezione 7.1 dell'Area 7 del Comune di Teramo, contattabile all'indirizzo: **p.manetta@comune.teramo.it**.

12. ALLEGATI

È allegata al presente Avviso, costituendone parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione:

A) "*Schema di contratto di locazione ad uso non abitativo*";

B) "*Patto di Integrità*", approvato con d.G.C. 30 dicembre 2021, n. 408.

Il Dirigente
Arch. Gianni Cimini

Rep. n. xxxx /2024

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO

TRA

Il Sig. **----------,** nato a ---------- il ---------- --------, C.F. ----------, in qualità di proprietario/a (*o, se trattasi di società*) ---------- in persona del legale rappresentante *pro tempore* ----------, con sede legale in ----------, alla Via ----------, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. ---------- ----------, Partita I.V.A. n. ----------, di seguito denominato "*Locatore*",

E

l'Arch. Gianni Cimini, nato a Teramo (TE) il 24 settembre 1958, Dirigente pro-tempore dell'Area 7 del Comune di Teramo, giusta decreto sindacale n. 70 del 23.12.2020 che, ai sensi dell'art. 107, comma 3 lett. c), del D.Lgs. 267/2000 ed in esecuzione del provvedimento dirigenziale n. ---------- del __/__/____ interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di Teramo, con sede legale e domicilio fiscale in Teramo, Via Carducci, n. 33 e con codice fiscale n. 00174750679, in seguito denominato "*Conduttore*",

PREMESSO

- che con determina dirigenziale n. zzz (Registro Generale) del xx/yy/2023 si è stabilito di contrarre un immobile, da condurre in locazione, per adibirlo a sede scolastica temporanea e alternativa di alcuni dei 13 plessi scolastici che saranno interessati da interventi di

adeguamento sismico, impiantistico, energetico e funzionale, ricompresi nell'Ordinanza Speciale n. 31 del 31 dicembre 2021 del Commissario Straordinario del Governo per la Ricostruzione nei territori dei Comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dall'evento sismico del 24 agosto 2016, recante *"Programma Straordinario di Ricostruzione e definizione delle modalità di attuazione degli interventi finalizzati al recupero delle strutture scolastiche dei Comuni delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria - Cratere Sisma 2016"*, al fine di assicurare la continuità dell'attività didattica della specifica istituzione scolastica durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento sul rispettivo plesso;

- che con determina dirigenziale n. zzz (Registro Generale) del xx/yy/2024 di aggiudicazione ….;
- che il Responsabile Unico del Progetto ha concluso con esito positivo i controlli nei confronti di …….……...;

Tutto ciò premesso, le Parti, confermata in ogni sua parte la narrativa che precede, parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Valore delle premesse

1. Le premesse suesposte formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Oggetto del contratto

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in _____ _____, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie,

controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"Immobile"), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo (cod. _____), sezione urbana, foglio di mappa _____, particella ____, sub _____, cat. _____, piano/i _____; avente una superficie lorda mq. _____.

Il predetto Immobile fa parte di un condominio di n. _____ piani fuori terra (oltre a _____ piano/i interrato/i), costituito complessivamente da n. _____ unità immobiliari;

2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitarne il libero godimento.

3. Il Conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia, *(eventuale) compresi quelli derivanti dal Regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali (All. ____), di cui il Conduttore ha preso visione*;

Art. 3 – Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato ad uso scolastico da parte del Comune di Teramo per adibirlo - mediante cessione in uso - a sede scolastica temporanea e alternativa dei 6 plessi scolastici, meglio specificati nella determina dirigenziale n. zzz (Registro Generale) del xx/yy/2023, che saranno interessati da interventi di adeguamento sismico, impiantistico, energetico e funzionale, ricompresi nell'Ordinanza Speciale n. 31 del 31 dicembre 2021, al fine di assicurare la continuità dell'attività didattica della specifica istituzione scolastica durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento sul rispettivo plesso.

2. Il Locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo, anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e

alle autorizzazioni necessarie.

3. Il Locatore garantisce che gli impianti tecnologici dell'Immobile sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge, avendo all'uopo consegnato la dichiarazione di conformità degli impianti (Di.Co.), rilasciata da tecnico abilitato o impresa abilitata presso la Camera di Commercio, riferita allo stato di fatto.

4. Il Locatore dichiara che l'Immobile è privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

Art. 4 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 8 (otto) con inizio dal ……*(indicare la data di stipula del contratto o, in caso di consegna differita dell'immobile, la dicitura: "dalla data di presa in consegna dei locali risultante dal verbale di cui al comma successivo, che dovrà avvenire al termine dei lavori di adeguamento dell'immobile al fine di rendere lo stesso idoneo all'uso per cui viene locato e conforme alla normativa vigente"*).

2. All'atto della consegna dell'Immobile gli incaricati delle Parti redigono congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna.

3. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.

4. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione.

Art. 5 – Cessione del Contratto e Sublocazione

Il Conduttore non è autorizzato a sublocare l'Immobile, anche in parte, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.

Il Conduttore non potrà, inoltre, cedere il presente Contratto, ai medesi soggetti di cui al primo comma.

Art. 6 – Recesso

Trascorsi 6 (sei) mesi dalla data di stipula contrattuale, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal contratto, dandone comunicazione al Locatore con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata (PEC).

Art. 7 – Canone – Domiciliazione bancaria e fatturazione – Tracciabilità

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in € _____,00 (Euro _____/00); (*eventuale*) *poiché in sede di presentazione dell'offerta il locatore ha comunicato di voler assoggettare il contratto al regime di imposizione di IVA, il canone di locazione di cui al comma precedente è pari a € _____,00 (Euro _____/00) oltre IVA di legge;*

2. *(Eventuale, nel caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre necessariamente a lavori al fine del raggiungimento di tutti i requisiti richiesti ai punti 2.1 dell'Avviso pubblico per manifestazioni di interesse):* A fronte della spesa complessiva sostenuta dal Comune di Teramo pari ad € _____ (Euro _____) per lavori di manutenzione ordinaria (art. 3.1.a) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e straordinaria (art. 3.1.b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) che si sono resi necessari al raggiungimento di tutti i requisiti dichiarati in sede di offerta, il Locatore autorizza una

riduzione del canone mensile di locazione per il periodo di 96 mesi pari ad 1/96esimo dell'importo dei soli lavori di manutenzione straordinaria (IVA inclusa), inizialmente assunto pari a quello valutato in sede di progettazione esecutiva che verrà approvata con deliberazione di Giunta Comunale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000 e a consuntivo assunto pari a quello indicato nel certificato di regolare esecuzione o nel certificato di collaudo, che verrà approvato con determinazione dirigenziale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000. Al termine dei lavori di che trattasi verrà trasmessa apposita SCAgi ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001, che verrà consegnata in copia conforme al Locatore.

3. Su richiesta del Locatore, ai sensi dell'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, salvo diversa previsione legislativa. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore, da inoltrarsi tassativamente tramite lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata (PEC).

4. Il canone sarà corrisposto – a mezzo di bonifico bancario – in n. 12 (dodici) rate mensili posticipate di pari importo con scadenza il giorno 27 (ventisette) di ciascun mese.

5. Il Locatore, ai sensi della delibera ANAC del 31 maggio 2017, n. 556, che ha aggiornato la precedente determina del 7 luglio 2011, n. 4, recante "*Linee Guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136*" è obbligato ad utilizzare uno o più conti

correnti bancari o postali dedicati. Il Locatore si impegna, pertanto, a comunicare al Conduttore le coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente dedicato ove effettuare il pagamento, nonché i nominativi dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sul predetto conto. Resta salva la facoltà del Locatore di comunicare una diversa domiciliazione su altro conto corrente trasmesso anche successivamente, almeno 20 giorni prima della scadenza del pagamento, con le modalità di cui al successivo comma 6.

6. *Eventuale per le Società e/o privati soggetti ad imposizione IVA*: ad eccezione dei casi previsti all'art. 10, commi 8-bis e 8-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 26 ottobre 1972, così come modificato dall'art. 16 del decreto Legislativo n. 114 del 3 agosto 2022, in vigore dal 23 agosto 2022, il canone è liquidato dal Comune di Teramo previa presentazione di fatture elettroniche mensili intestate a: Comune di Teramo, Via Carducci n. 33, 64100 Teramo - codice fiscale e partita IVA 00174750679 – l103_fatturazione@legalmail.it. Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione delle stesse. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dall'articolo 1, commi 209-213 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 e del decreto ministeriale del 3 aprile 2013, n. 55, andrà indicato il codice Ufficio di invio: UN99B6.

7. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata al Comune di Teramo entro 30 (trenta) giorni mediante lettera raccomandata A/R o PEC all'indirizzo affarigenerali@comune.teramo.pecpa.it.

Art. 8 – Cessione del credito – Mandato all'incasso

1. E' ammessa la cessione dei crediti maturati dal Locatore nei confronti del Comune di Teramo a condizione che:

a. il contratto di cessione venga stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 69, comma 3 del Regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440 e che lo stesso, in originale o in copia autenticata, venga notificato al Comune di Teramo presso la sede legale;

b. il Comune di Teramo non rifiuti la comunicazione, per raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta elettronica certificata (PEC), al cedente e al cessionario entro 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica della cessione stessa;

c. il cessionario sia un Istituto Bancario o un intermediario finanziario disciplinato dalle leggi in materia bancaria o creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa. Il Comune di Teramo, in caso di notificazione della cessione, può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente contratto;

d. l'atto di cessione faccia espresso riferimento al presente contratto di locazione;

e. sia notificato presso la sede legale del Comune di Teramo, Via Carducci n. 33 – 64100 Teramo.

Qualora al momento della notifica della cessione del credito il Locatore risulti, ai sensi dell'articolo 48-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, inadempiente all'obbligo di

versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari ad almeno € 5.000,00 (Euro cinquemila/00), il Comune di Teramo si riserva il diritto, e il locatore espressamente accetta, di opporsi alla cessione, la quale resterà inefficace nei suoi confronti. L'opposizione potrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta al Locatore.

Per consentire la verifica ex articolo 48-bis del d.P.R. n. 602 del 1973, l'atto di cessione dovrà essere corredato dall'esplicito consenso del Locatore cedente al trattamento dei dati personali per l'assolvimento delle finalità indicate nel succitato articolo, in conformità a quanto indicato nella circolare dell'8 ottobre 2009, n. 29 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tale consenso potrà essere conferito secondo il fac-simile "Allegato A" unito alla circolare medesima.

2. Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore notificazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che i crediti non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.

3. La comunicazione di cessione deve pervenire al Conduttore almeno 20 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

4. Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili". Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore. Tuttavia il pagamento effettuato nei confronti del mandatario avrà

effetto liberatorio del Conduttore.

5. Il Locatore si impegna, altresì, a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili" relativi a crediti – derivanti dal presente Contratto – che non siano ancora certi e liquidi.

6. Successive revoche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del Conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del Conduttore di sospendere il pagamento.

7. La comunicazione di conferimento di mandato "irrevocabile" all'incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 20 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice IBAN sul quale deve essere effettuato il pagamento.

8. In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento del canone di locazione, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza del soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l'Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.

9. Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Art. 9 – Oneri accessori

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas , ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
2. *(Solo ove l'immobile sia parte di un condominio)* Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'articolo 9 della Legge n. 392 del 1978 entro due mesi della richiesta inoltrata per mezzo di lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata (PEC) da parte del Locatore. Nella richiesta di pagamento delle spese di cui al presente comma, il Locatore dovrà indicare esattamente la natura degli importi richiesti con la menzione dei criteri di ripartizione, allegando i documenti giustificativi delle spese effettuate. Gli oneri addebitati al Conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di Locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633; tale disposizione non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del Locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi.

Art. 10 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni

1. Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire, a propria cura e spese, eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, sistemi di allarme, ecc.).

2. Resta, peraltro, inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo, solo se suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.

3. Alla cessazione, per qualsiasi causa, della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc. effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto 2. resteranno acquisite al Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza la possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* di quanto previsto al precedente articolo 4, punto 2.

Art. 11 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria (art. 3.1.a del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) saranno a carico del Conduttore.

2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria (art. 3.1.b del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

Art. 12 – Assicurazione

1. Il Conduttore si impegna a consegnare al Locatore polizza stipulata con primaria compagnia assicuratrice, per tutta la durata della locazione, per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti e indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al

Locatore, per l'esercizio dell'attività specifica a cui il Conduttore intende adibire l'Immobile.

Art. 13 – Stato dell'immobile

1. Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Art. 14 – Autorizzazioni e licenze

1. Il Locatore dovrà consentire il pieno godimento dell'immobile locato per l'uso a cui il Conduttore dovrà destinarlo, autorizzando il Conduttore ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria (art. 3.1.b del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) necessari al raggiungimento di tutti i requisiti dichiarati in sede di offerta, regolati con le modalità di cui all'art. 7 punto 2 del presente contratto.

2. Il Locatore dovrà, altresì, autorizzare il Conduttore ad eseguire, a propria cura e spese, eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche.

3. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica, nonché per la rimozione, al momento del rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese del Conduttore.

Art. 15 – Impossibilità di utilizzo

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile

descritto all'art. 2 del presente contratto, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e, qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 15 giorni solari, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 90 giorni solari, il Conduttore avrà facoltà di risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di locazione di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 16 – Clausola risolutiva espressa

1. Il Locatore prende atto ed accetta che, in caso di risoluzione per qualunque motivo prevista dal contratto stesso o dalla legge (anche ai sensi dell'art. 92, comma 3 del decreto legislativo del 6 settembre 2011, n. 159), il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore unicamente il canone maturato alla data di scioglimento del rapporto o, se successiva, alla data di effettiva riconsegna dell'immobile, con esclusione di ogni rimborso per gli eventuali lavori di adeguamento posti a carico del Locatore.

Art. 17 - Norma anticorruzione

1. Il Locatore ha dichiarato, ai sensi dell'art. 53, comma 16 *ter*, del d.lgs. n. 165/2001, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno

esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune di Teramo nei suoi confronti per il triennio successivo alla conclusione del rapporto.

Art. 19 - Condizioni di osservanza dei codici di comportamento

1. Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 2, comma 3, del d.P.R. n. 62/2013, recante "*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165*" e del Codice di Comportamento del Comune di Teramo, adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 394 del 23/12/2021, il Locatore e, per suo tramite, i suoi dipendenti e collaboratori a qualsiasi titolo, si impegnano, pena la risoluzione del contratto, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dai sopracitati codici per quanto compatibili.

2. I richiamati codici – pur non venendo materialmente allegati al presente contratto – sono consultabili nella *homepage* del sito *web* del Comune di Teramo alla sezione "*Amministrazione Trasparente/disposizioni generali/atti generali/codice disciplinare e codice di condotta*" e, con la firma del presente atto, si dichiara di averne piena conoscenza.

3. Il rispetto degli obblighi in esso contenuti riveste carattere essenziale della prestazione e la loro violazione potrà dar luogo alla risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 19 - Patto di Integrità

1. Il Locatore assume, altresì, l'obbligo di osservare le clausole del Patto di Integrità in materia di contatti pubblici, approvato con deliberazione di Giunta Comunale 30 dicembre 2021, n. 408, così come sottoscritto per accettazione.

2. Il mancato rispetto del citato Patto di Integrità darà luogo alla risoluzione del contratto.

Art. 20 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto le Parti eleggono domicilio in:

- il Locatore *(indicare sede legale ed eventuale PEC)*
- il Conduttore in Teramo, Via Carducci, n. 33 – PEC affarigenerali@comune.teramo.pecpa.it.

Art. 21 – Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Teramo.

Art. 22 – Registrazione

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico del Locatore.

Art. 23 – Trattamento dei dati personali

1. Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del Regolamento (UE) 679/2016 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ss. mm. ii. - Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 679/2016 del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva del 24 ottobre 1995, 95/46/CE (di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei princìpi di liceità, necessità,

correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.

2. In particolare le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:

- a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.

3. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso edegli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

4. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver

provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'articolo 13 del Regolamento (UE) 679/2016 del 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito Regolamento.

5. Il Comune di Teramo potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al contratto tramite il sito internet www.comune.teramo.it esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

Teramo, _____

Il Locatore Il Conduttore

Ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23.

PATTO DI INTEGRITA'

relativo alle procedure di gara finalizzate alla stipula di contratti pubblici

Il Comune di Teramo (di seguito denominato "**Amministrazione**") con sede in Via Carducci, 33, codice fiscale 00174750679, nella persona del ....., dott./dott.ssa .....C.F. .....domiciliata per la carica in Teramo, Via Carducci, 33, giusta delega prot. n. ..... del .....

e

la Società ..... (di seguito denominata Operatore economico), sede legale in .....,via.....n .... codice fiscale.....P .IVA ....., rappresentata da ..... in qualità di .....…

VISTI

- la L. 6 novembre 2012, n. 190, recante "*Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione*", che, all'art. 1, comma 17, ha stabilito che "*Le stazioni appaltanti possono prevedere negli avvisi, bandi di gara o lettere di invito che il mancato rispetto delle clausole contenute nei protocolli di legalità o nei patti di integrità costituisce causa di esclusione dalla gara*";

- il Piano Nazionale Anticorruzione (PNA), approvato con la deliberazione n. 72 dell'11 settembre 2013 dalla Autorità Nazionale Anticorruzione, che, tra le azioni e misure per la prevenzione della corruzione, elencate al Capitolo 3, prevede (punto 3. 1. 13) che le pubbliche amministrazioni e le stazioni appaltanti, in attuazione dell'art. 1, comma 17, della L. n. 190 del 2012, di regola, predispongono ed utilizzano protocolli di legalità o patti di integrità per l'affidamento di commesse e che, a tal fine, le pubbliche amministrazioni inseriscono negli avvisi, nei bandi di gara e nelle lettere di invito, la clausola di salvaguardia che il mancato rispetto del protocollo di legalità o del patto di integrità dà luogo all'esclusione dalla gara e alla risoluzione del contratto;

- la delibera di giunta n. 87 del 02/04/2021, con cui il Comune di Teramo ha approvato il piano di prevenzione della corruzione per il triennio 2021/2023, prevedendo al paragrafo 1.9 del Capitolo 6 "Misure generali", che nel corso dell'anno 2021 l'Area competente avrebbe sottoposto alla Giunta Comunale il testo del patto di integrità per la successiva approvazione;

- l'art. 42 del D.Lgs 50/2016;

- art. 83 bis, comma 3, D.Lgs 159/2011;

CONVENGONO QUANTO SEGUE

Articolo 1

Finalità

1.1 Il presente Patto di integrità rappresenta una misura di prevenzione nei confronti di pratiche corruttive, concussive o comunque tendenti ad inficiare il corretto svolgimento dell'azione amministrativa nell'ambito dei pubblici appalti banditi dall'Amministrazione.
1.2 Nel Patto sono stabilite reciproche e formali obbligazioni tra l'Amministrazione e l'Operatore economico partecipante alla procedura di gara ed eventualmente aggiudicatario della gara medesima, affinché i propri comportamenti siano improntati all'osservanza dei principi di lealtà, trasparenza,correttezza e buona fede in tutte le fasi dell'appalto, dalla partecipazione alla esecuzione contrattuale.
1.3 Con il Patto di integrità le Parti, in particolare, assumono l'espresso impegno anticorruzione di non offrire, accettare o richiedere somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa, vantaggio o beneficio - sia direttamente che indirettamente tramite intermediari - al fine dell'assegnazione del contratto e/o al fine di distorcerne la relativa corretta esecuzione.
1.4 Il Patto di integrità, sottoscritto per accettazione dal legale rappresentante della Società, è presentato dall'Operatore economico allegato alla documentazione amministrativa richiesta per la partecipazione alla procedura di gara, e costituisce parte integrante e sostanziale del futuro contratto
Nel caso di Consorzi o Raggruppamenti Temporanei di Imprese, il Patto va sottoscritto dal legale rappresentante del Consorzio nonché da ciascuna delle Imprese consorziate o raggruppate e dall'eventuale loro Direttore/i Tecnico/i.
Nel caso. di ricorso all'avvalimento, il Patto va sottoscritto anche dal legale rappresentante dell'Impresa ausiliaria e dall'eventuale Direttore Tecnico.
Nel caso di subappalto, il Patto di integrità va sottoscritto anche dal legale rappresentante del soggetto affidatario del subappalto medesimo, e dall'eventuale Direttore Tecnico.
1.5 La carenza della dichiarazione di accettazione del Patto di integrità o la mancata produzione dello stesso debitamente sottoscritto dal concorrente, sono regolarizzabili attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del d.lgs. n. 50/2016. Qualora la società non ottemperi a quanto richiesto con la procedura di soccorso istruttorio verrà esclusa dalla relativa procedura di affidamento.

Articolo 2
Ambito di applicazione

2.1 Il patto di integrità si applica ai contratti pubblici per l'assegnazione di forniture, per l'acquisizione di servizi e per l'affidamento dei lavori.
2.2 Il Patto di integrità regola i comportamenti degli operatori economici sia durante la fase di svolgimento delle procedure di gara indette dall'Amministrazione, a cui gli operatori economici partecipano, sia ·nella fase di esecuzione del contratto eventualmente a loro affidato in esito alle predette procedure di gara.
2.3 Il Patto di integrità regola; inoltre, i comportamenti di ogni soggetto dell'Amministrazione impiegato nell'ambito delle procedure di gara, nonché nella fase di esecuzione del conseguente contratto.

2.4 L'Operatore economico e l'Amministrazione sono a conoscenza del contenuto del presente Patto d'Integrità, che condividono pienamente, nonché delle sanzioni previste a loro carico in caso di mancato rispetto dello stesso patto.

Articolo 3

Obblighi dell'Operatore economico

3.1 Con l'accettazione e la sottoscrizione del Patto di Integrità, l'Operatore economico si impegna:

▪ a uniformare la propria condotta ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza;

▪ a non corrispondere né promettere di corrispondere ad alcuno - direttamente o tramite terzi, ivi compresi i soggetti collegati o controllati - somme di denaro, vantaggi o altra utilità finalizzate a facilitare l'aggiudicazione e/ o la fase di esecuzione del contratto;

▪ a segnalare all'Autorità qualsiasi tentativo di turbativa, irregolarità o distorsione nelle fasi di svolgimento del procedimento di gara e/ o nella fase di esecuzione dei contratti, da parte di ogni interessato o addetto o di chiunque possa influenzare le decisioni relative alla gara in oggetto, comprese illecite richieste o pretese da parte dei dipendenti dell'Amministrazione;

▪ a non accordarsi con altri partecipanti alla procedura di gara per limitare con mezzi illeciti la libera concorrenza;

▪ ad informare puntualmente tutto il personale di cui si avvale del presente Patto di integrità e degli obblighi in esso contenuti e a vigilare sul rispetto dei medesimi;

▪ a segnalare situazioni di conflitto di interesse, di cui sia a conoscenza, rispetto al personale dell'Amministrazione;

▪ a non conferire incarichi o stipulare contratti con i soggetti di cui all'art. 53, comma 16-ter, del decreto legislativo n. 165/2001 e s.m.i.. In caso contrario l'Amministrazione disporrà l'immediata esclusione dell'Operatore economico dalla partecipazione alla procedura di gara;

▪ a rendere noti, su richiesta dell'Amministrazione, tutti i pagamenti eseguiti e riguardanti il contratto eventualmente stipulato a seguito della procedura di affidamento.

3.2 Gli obblighi di cui al precedente comma 3.1, nelle fasi di esecuzione del contratto, si intendono riferiti all'Operatore economico con il quale l'Amministrazione ha stipulato il contratto, il quale avrà l'onere di pretenderne il rispetto anche da tutti i propri eventuali subcontraenti e subappaltatori. A tal fine, la clausola che prevede il rispetto degli obblighi di cui al presente Patto di integrità, sarà inserita nei contratti stipulati dall'Operatore economico con i propri subcontraenti e subappaltatori.

Articolo 4

Sanzioni

4.1 L'accertamento del mancato rispetto da parte dell'Operatore economico anche di uno solo degli obblighi indicati all'art. 3 del presente Patto, che avverrà all'esito di un contraddittorio con l'Operatore medesimo, potrà comportare l'applicazione, anche in via cumulativa, delle seguenti sanzioni, fatte salve specifiche ulteriori previsioni di legge, una o più delle seguenti sanzioni:

1. esclusione dalla procedura di affidamento o la revoca della aggiudicazione, con conseguente escussione della cauzione provvisoria, a seconda che la violazione venga accertata nella fase precedente all'aggiudicazione dell'appalto o nella fase successiva all'aggiudicazione;
2. revoca dell'aggiudicazione ed escussione della cauzione se la violazione è accertata nella fase successiva all'aggiudicazione dell'appalto ma precedente alla stipula del contratto;
3. risoluzione del contratto ed escussione della cauzione definitiva, se la violazione è accertata nella fase di esecuzione dell'appalto. Resta ferma la facoltà per l'Amministrazione di non avvalersi della risoluzione del contratto qualora lo ritenga pregiudizievole per gli interessi pubblici sottesi al contratto. Sono fatti salvi, in ogni caso, l'eventuale diritto al risarcimento del danno e l'applicazione di eventuali penali.

Articolo 5
Obblighi dell'Amministrazione

5.1 L'Amministrazione si obbliga a rispettare i principi di lealtà, trasparenza e correttezza e ad attivare procedimenti disciplinari nei confronti dei propri soggetti - a vario titolo intervenuti nel procedimento di affidamento e nell'esecuzione del contratto - in caso di violazione di detti principi e, in particolare, qualora riscontri la violazione di prescrizioni comportamentali stabilite dall'Autorità, ed inerenti l'ambito del presente Patto di integrità, nella propria regolamentazione.
5.2 Qualora l'Amministrazione riceva una segnalazione in merito a condotte anomale, poste in essere dal proprio personale in relazione al procedimento di gara ed alle fasi di esecuzione del contratto, aprirà un procedimento istruttorio per la verifica della suddetta segnalazione, nel rispetto del principio del contraddittorio.

Articolo 6
Efficacia del patto di integrità

6.1 Il Patto di integrità e le relative sanzioni si applicano dall'inizio della proceduta di gara fino all'integrale esecuzione del contratto stipulato in esito alla proceduta medesima.

Articolo 7
Foro competente

7.1 Ogni controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del Patto d'integrità fra l'Amministrazione e l'Operatore economico e tra gli stessi operatori economici sarà risolta dall'Autorità Giudiziaria competente.