



AVVISO pubblico di indagine di mercato Prot. n. _____ per la locazione passiva di spazi nel Comune di Lodi da adibire a aule scolastiche e ambienti accessori, necessari allo svolgimento dell'attività didattica da parte di alcune classi dell'Istituto comprensivo Lodi 1.

1. OGGETTO DELLA RICERCA

Il Comune di Lodi, con Determinazione n. _____, ha dato avvio alla ricerca di spazi nel Comune di Lodi per lo svolgimento dell'attività di didattica rivolta a n. 252 alunni dell'Istituto comprensivo Lodi 1 con sede in Via P. Gorini, 15 a Lodi, da locare ai sensi della L. n. 392/1978.

Il locatario, Comune di Lodi, affida in sublocazione gli spazi individuati all'Istituto comprensivo Lodi 1 con sede in Via P. Gorini, 15 a Lodi nella persona del suo Legale rappresentante, conduttore del contratto di locazione.

Il canone di locazione offerto sarà sottoposto ad apposita perizia estimativa di congruità da parte del competente Ufficio del Comune di Lodi e dovrà risultare non superiore, in relazione alle caratteristiche dell'immobile, al canone ritenuto congruo dalla già menzionata perizia, determinato sulla base dei valori di mercato esistenti nella zona di riferimento e relativi alla tipologia dell'immobile offerto.

Non saranno riconosciuti commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

La durata del contratto è stabilita in n. 6 anni per la quota mensile pattuita per l'intero anno solare.

Le spese reversibili relative alle utenze (energia elettrica, gas/riscaldamento, acqua, igiene ambientale/rifiuti) sono a carico del locatario per l'intera durata del contratto.

L'offerente dovrà indicare le modalità con cui intende calcolare/quantificare le spese reversibili (millesimi, forfait, misuratori, voltura contatori).

2. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

2.1 La ricerca è finalizzata a individuare un immobile con le seguenti caratteristiche essenziali:

- agibilità degli spazi richiesti,
- destinazione d'uso catastale e urbanistica compatibile con la destinazione d'uso e funzione da collocare;
- ubicazione nel Comune di Lodi, in zona centrale, semicentrale o periferica, con riferimento alle zone OMI censite dall'Agenzia delle Entrate;
- superficie complessiva idonea per le necessità rappresentate dall'Ufficio Istruzione comunale di seguito elencate:
 - a) 18 aule scolastiche;
 - b) 4 servizi igienici distinti tra maschile e femminile sia per gli alunni che per il personale ausiliario;
 - c) 3 spazi da destinare a bidelleria/deposito;
 - d) 2 spazi da destinare a spogliatoi;
 - e) 1 palestra;
 - f) spazio cortilizio da destinare ad attività all'aperto
- disponibilità: dal 01.12.2026 con decorrenza del contratto di locazione 01.01.2027, salvo diversa necessità rappresentata dall'I.C. Lodi 1. La disponibilità degli spazi è funzionale alla predisposizione degli stessi per lo svolgimento dell'attività didattica; pertanto, dovrà precedere di 30 giorni la decorrenza del contratto. Si precisa, inoltre, che la sottoscrizione del contratto dovrà avvenire entro e non oltre 20 (venti) giorni decorrenti dalla comunicazione da parte del Comune di Lodi all'offerente dell'importo del canone congruito dal Comune di Lodi, determinato sulla base dei valori di mercato esistenti nella zona di riferimento e relativi alla tipologia dell'immobile offerto;
- stato: gli spazi dovranno essere consegnati al conduttore pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte del conduttore, con la possibilità di richiedere modesti e necessari adeguamenti funzionali alle esigenze logistiche del conduttore;
- utenze: i corrispettivi relativi alle utenze di energia elettrica, gas, idriche, idriche antincendio attive dal momento della sottoscrizione del contratto, saranno riconosciuti come spese reversibili sulla base del calcolo/quantificazione proposta in sede di offerta;
- predisposizione di tutte le parti impiantistiche, elettriche e cablaggio passivo per rete dati/fonia;
- disponibilità di un impianto elevatore funzionante per le eventuali necessità da parte degli utenti e se gli spazi sono distribuiti su più livelli.

L'utenza che fruirà degli spazi sarà composta da:

- n. 252 alunni di cui 10 maschi e 142 femmine,
- n. 41 adulti di cui 5 maschi e 36 femmine.

2.2 Il locatore selezionato, oltre a proporre in sede di offerta un dettagliato layout, dovrà anche garantire la propria assistenza alla definizione finale del *layout* distributivo e delle soluzioni tecniche e tecnologiche proposte, in coerenza con i requisiti richiesti e con la particolare specificità dell'immobile offerto e alle indicazioni successive all'eventuale selezione della proposta.

3. REQUISITI NORMATIVI

3.1 Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto definitivo, l'offerente dovrà produrre i seguenti atti/certificazioni:

- la regolarità urbanistica e la compatibilità dell'immobile/i offerto/i all'uso previsto a attività didattiche, rispetto alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'agibilità dell'immobile/i;
- la conformità dell'immobile/i offerto/i alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- la conformità dell'immobile/i offerto/i e dei relativi impianti alle normative in materia di sicurezza e di antincendio vigenti;
- le certificazioni e dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti nel fabbricato;
- la conformità dell'immobile/i offerto alla normativa concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. n. 503/1996);
- la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. 9 gennaio 1991, n. 10, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, D.M. 26 giugno 2015 e ss.mm.ii.);
- l'assenza di materiali contenenti amianto (MCA);
- il certificato di vulnerabilità sismica.

3.2 Il locatore selezionato, all'atto della sottoscrizione del contratto, dovrà fornire tutta la documentazione, comprensiva dell'APE, attestante la prestazione energetica dell'immobile/i offerto/i, e/o le relative informazioni.

3.3 Il Comune di Lodi potrà richiedere documenti e/o relazioni aggiuntivi/e ad integrazione di quanto sopra previsto.

3.4 Il Comune di Lodi, con la sottoscrizione del contratto definitivo, rinuncia ad esercitare

nei primi tre anni dall'inizio della locazione la facoltà di recesso dal contratto, così come previsto all'articolo 4, comma 5, dello schema di contratto di locazione (cfr. Allegato C).

4. REQUISITI DELL'OFFERENTE E DELL'OFFERTA

4.1 Requisiti dell'offerente

L'offerente (persona fisica o giuridica), pena la inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere i relativi contratti, dovrà:

1. essere proprietario/a dell'immobile offerto e/o poterne liberamente e totalmente disporre per il periodo della durata del rapporto che si intende contrattualizzare;
2. essere in possesso dei "*requisiti di affidabilità*" (da dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, conformemente al modello di dichiarazione di cui all'*Allegato A: "Dichiarazione dei requisiti"*).
3. Capacità a contrarre con la P.A. ai sensi degli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e smi.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con il Comune di Lodi al fine di valutare la presenza di potenziali situazioni di conflitto di interesse.

Se l'immobile offerto è di proprietà/usufrutto di più di un soggetto, i "*requisiti di affidabilità*" di cui al precedente punto 2) dovranno essere posseduti da tutti i proprietari/usufruttuari, detentori legittimati dell'immobile.

4.2 Requisiti dell'offerta

L'offerta (redatta conformemente al modello di dichiarazione di cui all'*Allegato B: "Dichiarazione di offerta economica"*) dovrà essere irrevocabile e impegnativa per un periodo di 9 (nove) mesi a decorrere dalla data di scadenza di presentazione delle offerte. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal proprietario/usufruttuario, detentore legittimato ovvero, in caso di persona giuridica, dal Legale rappresentante o dal soggetto munito dei necessari poteri (in tali casi, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante i relativi poteri). Nel caso in cui l'immobile offerto sia riconducibile a più di un proprietario/usufruttuario/detentore legittimato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari/usufruttuari, detentori legittimati.

L'offerta dovrà indicare il canone complessivo annuo di locazione offerto, espresso in cifre e in lettere, al netto dell'IVA (ove applicabile).

L'offerta dovrà, altresì, indicare – laddove presenti – gli eventuali oneri annui accessori relativi all'immobile offerto, a carico del conduttore. A comprova, dovrà essere allegata

all'Offerta economica, idonea documentazione afferente all'immobile offerto.

Per i termini e le modalità di corresponsione del canone, nonché per tutte le restanti condizioni disciplinanti il relativo contratto, si rinvia all'allegato schema di contratto di locazione (Allegato C: "Schema contratto di locazione").

5. CRITERI DI SELEZIONE DELLE OFFERTE

5.1 Per la selezione della migliore offerta si terrà conto dei seguenti criteri di valutazione:

a) Valutazione Tecnica: max 60

b) Valutazione Economica: max 40

Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma dei punteggi della valutazione tecnica ed economica.

5.2 Punteggio valutazione tecnica

ID	Criterio	Punti max	Sub criteri	Punti Sub criteri	Criteri valutazione
1	Ubicazione e vicinanza	15	1.1 Contiguità/adiacenza dei locali e spazi accessori dell'immobile	10	on/off
			1.2 Vicinanza dell'immobile all'I.C. Lodi 1 sito in Via P. Gorini, 15 a Lodi (indicare la distanza in metri dall'ingresso dell'I.C. Lodi 1 in via P.Gorini, 15)	5	quantitativo
2	Raggiungibilità e accessibilità	15	2.1 Vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico (indicare la distanza in metri dalla prima fermata utile)	5	quantitativo
			2.2 Presenza di parcheggi pubblici per gli utenti (indicare il n. nell'area di influenza definita con circonferenza di r: 50 e centro coincidente con l'accesso all'immobile)	5	quantitativo
			2.3 Totale assenza di barriere architettoniche	5	on/off

3	Allestimenti	5	3.1 Soluzioni architettoniche, tecniche e tecnologiche (descrivere in relazione)	2,5	qualitativo
			3.2 Flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni degli spazi (descrivere in relazione)	2,5	qualitativo
4	Stato strutturale e caratteristiche funzionali	10	4.1 Conformità dell'immobile offerto alle Norme Tecniche di costruzioni previste dal D.M. 17.01.2018 e successive modifiche e integrazioni: coefficiente di vulnerabilità sismica $\geq 0,8$ (allegare certificato di vulnerabilità)	7	on/off
			4.2 Illuminazione esterna (dichiarare la presenza)	3	on/off
5	Stato manutentivo, efficienza energetica e sistema antintrusione	15	5.1 Stato conservazione impianti, rivestimenti, infissi (descrivere in relazione)	5	qualitativo
			5.2 Classe energetica certificata (allegare APE)	5	quantitativo
			5.3 Presenza di sistema antintrusione perimetrale e interno (dichiarare la presenza)	5	on/off

Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica.

Modalità di attribuzione del punteggio per i criteri di valutazione di natura qualitativa: verrà applicato il "metodo aggregativo compensatore" secondo la specifica tabella dei giudizi definita nella tabella sottostante. Per ciascuno degli elementi tecnici con punteggio discrezionale della tabella di cui al precedente paragrafo viene assegnato un coefficiente, compreso tra 0 e 1, come media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari, con approssimazione al secondo decimale, sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE
Eccellente	1
Ottimo	0,9
Buono	0,8
Discreto	0,7
Sufficiente	0,6
Appena sufficiente	0,5

Insufficiente	0,4
Gravemente insufficiente	0,3
Negativo	0,2
Quasi del tutto assente	0,1
Assente completamente negativo	0

Ciascun membro della commissione procederà con l'attribuzione di un coefficiente compreso fra 0 ed 1 relativamente ai criteri qualitativi, successivamente verrà calcolata la media dei coefficienti assegnati al criterio ed applicata la riparametrazione finale riportando al valore "1" il punteggio medio più elevato e riproponendo i valori delle altre offerte. La valutazione così ottenuta sarà poi rapportata al punteggio massimo previsto per lo specifico criterio tecnico di valutazione. La riparametrazione non avrà effetto in merito alla valutazione della soglia di sbarramento per l'accesso alle fasi successive della gara. Nel caso di una sola offerta, si precisa che non si procederà ad alcuna riparametrazione.

Modalità di attribuzione del punteggio per i criteri di valutazione di natura quantitativa: saranno determinati assegnando il massimo del punteggio all'offerta più conveniente.

Il punteggio verrà attribuito mediante l'individuazione di un coefficiente calcolato con la seguente formula: $Ci = Ra / Rmax$

Dove:

- o Ci è il coefficiente attribuito al concorrente;
- o Ra è il valore offerto dal concorrente esaminato;
- o $Rmax$ è il valore dell'offerta più conveniente o che meglio sviluppa la richiesta del criterio/sotto criterio tra quelle presentate.

Il punteggio finale del criterio è dato da: $Punti = Ci \times \text{Peso massimo del criterio}$.

Modalità di attribuzione del punteggio per i criteri di natura tabellare: per tali criteri l'attribuzione del punteggio avverrà in modalità binaria (on/off): l'accertamento della presenza del requisito o dell'impegno richiesto comporterà l'assegnazione dell'intero punteggio previsto per il criterio ("SI"), mentre la sua assenza o mancata dichiarazione comporterà l'attribuzione di un punteggio pari a zero ("NO").

4.2 Punteggio valutazione economica

	Punti max
Canone annuo offerto per la locazione	40

Criteri valutazione economica:

Punteggio offerto = Canone i-esimo / Canone offerente * 40

6. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

6.1 L'offerta dovrà pervenire, **entro e non oltre le ore ____ del ____ 2026** a pena di non ammissione della stessa, esclusivamente sul portale ARIA/Sintel.

L'offerta è composta da:

Busta A – Documentazione tecnico/amministrativa;

Busta B – Offerta Economica.

Le suddette buste dovranno contenere i documenti di cui ai successivi punti 6.2 e 6.3.

Tutta la documentazione prodotta dovrà essere presentata in lingua italiana.

6.2 La “**Busta A – Documentazione tecnico/amministrativa**” dovrà contenere i documenti relativi alle caratteristiche essenziali dell’immobile di cui al precedente punto 2) e in particolare:

- documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni;
- planimetria in scala adeguata degli spazi offerti, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici disponibili nelle zone limitrofe;
- piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica;
- file in formato DWG dei locali oggetto dell’offerta;
- caratteristiche ed eventuali certificazioni già esistenti dell’immobile offerto, della dotazione impiantistica, elettrica e di cablaggio passivo per rete dati/fonia e di tutti gli altri impianti presenti;
- documentazione catastale aggiornata;
- documentazione urbanistica e/o dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- segnalazione certificata di agibilità o certificato di agibilità presentato/rilasciato in data non anteriore a 10 anni;
- titolo che dimostri la legittima detenzione dell’immobile in capo all’offerente;
- la dichiarazione attestante il possesso dei “*requisiti di affidabilità*” da parte dell’offerente, redatta conformemente al modello allegato al presente Avviso (Allegato A: “*Dichiarazione dei requisiti*”);
- la Relazione tecnica, sottoscritta dal soggetto offerente persona fisica ovvero, in caso di persona giuridica, dal Legale rappresentante dell’offerente o dal soggetto munito di adeguati poteri (in quest’ultimo caso, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante i relativi poteri), con evidenza di tutti gli elementi che saranno oggetto di valutazione sulla base dei criteri di cui al precedente punto 5.2.

Nel caso in cui l’immobile offerto sia riconducibile a più di un soggetto, l’offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

6.3 La “**Busta B – Offerta Economica**” dovrà contenere l’offerta economica redatta

conformemente allo schema allegato al presente Avviso (Allegato B: “*Dichiarazione di offerta economica*”) e avente i requisiti specificati al precedente punto 4.2 del presente Avviso. L’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal soggetto offerente persona fisica ovvero, in caso di persona giuridica, dal Legale rappresentante dell’offerente o dal soggetto munito di adeguati poteri (in quest’ultimo caso dovrà essere allegata idonea documentazione attestante i relativi poteri). Nel caso in cui l’immobile offerto sia riconducibile a più di un soggetto, l’offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

6.4 L’esame delle offerte pervenute sarà effettuato da una Commissione appositamente nominata. La Commissione si riunirà per la prima seduta pubblica nel giorno ed ora che saranno tempestivamente comunicati sul portale ARIA/Sintel nella sezione dedicata alle Comunicazioni.

Nel corso di tale seduta pubblica, la Commissione procederà all’apertura delle buste digitali trasmesse sul portale ARIA/Sintel e pervenute entro il termine stabilito e alla verifica di quanto ivi contenuto. In particolare, procederà:

- alla verifica del rispetto della scadenza della presentazione delle offerte e alla verifica della presenza delle Buste “A” e “B”;
- all’apertura della Busta “A” e alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti.

Terminate tali operazioni, la Commissione si riunirà in una o più sedute riservate successive per l’esame dei documenti presentati. La Commissione, in tale fase, potrà richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata, nonché effettuare appositi sopralluoghi presso gli immobili oggetto di valutazione. La Commissione procederà all’assegnazione dei punteggi sulla base dei criteri stabiliti al precedente punto 5.2.

Successivamente la Commissione procederà all’apertura delle Buste “B”.

Sulla base del criterio indicato al precedente punto 5.3, la Commissione calolerà il punteggio economico e, sommando quest’ultimo al relativo punteggio tecnico, determinerà il punteggio totale per ogni offerta validamente pervenuta. Il punteggio totale sarà comunicato attraverso la piattaforma ARIA/Sintel.

7. DISPOSIZIONI GENERALI

7.1 Il presente Avviso riveste mero carattere di ricerca di mercato non vincolante in alcun modo il Comune di Lodi, in quanto esclusivamente finalizzato a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di offerenti e l’Avviso stesso non costituisce “*offerta al pubblico*” ai sensi dell’art. 1336 c.c. né “*promessa*

al pubblico” ai sensi dell’art. 1989 c.c. Pertanto, la presentazione di offerte non comporta alcun diritto e/o aspettativa per i soggetti offerenti.

Il Comune di Lodi a proprio insindacabile giudizio, potrà, quindi, motivatamente in qualsiasi fase della presente ricerca di mercato:

- i. non selezionare alcuna offerta;
- ii. avviare una negoziazione con l’offerente risultato primo in graduatoria;
- iii. non sottoscrivere il contratto di locazione con il soggetto che ha presentato l’offerta risultata prima in graduatoria;
- iv. interrompere la procedura selettiva avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione.

7.2 Il Comune di Lodi, anche successivamente all’esame delle offerte, si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi presso l’immobile selezionato, nonché di acquisire ogni altra informazione ritenuta utile.

7.3 Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni in merito al presente Avviso potranno essere effettuate nello spazio dedicato alle “Comunicazioni della procedura” sul sito ARIA/Sintel **entro le ore ____ del ____ 2026.**

Eventuali quesiti e relative risposte dovranno pervenire esclusivamente attraverso lo spazio dedicato alle “Comunicazioni della procedura” sul sito ARIA/Sintel nei 6 (sei) giorni che precedono il termine di presentazione delle offerte.

7.4 Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, il Comune di Lodi procederà a verificare, presso gli Enti e Amministrazioni competenti, la sussistenza dei requisiti dichiarati in sede di offerta dal concorrente selezionato (ivi comprese le verifiche previste dal D.Lgs. n. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni).

7.5 Ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione definitivo, l’offerente selezionato dovrà produrre, entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla richiesta, la documentazione di cui al p.3 del presente avviso ed indicata nella bozza di contratto. Inoltre, in conformità alle indicazioni fornite dall’Autorità Nazionale Anticorruzione nella Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 recante “*Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell’articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136*”, successivamente aggiornata con Delibera n. 556 del 31 maggio 2017, con Delibera n. 371 del 27 luglio 2022 e con Delibera n. 585 del 19 dicembre 2023, ai fini della sottoscrizione del contratto, l’offerente dovrà comunicare i dati di cui all’articolo 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

7.6 Nel caso in cui l’immobile selezionato, all’atto della consegna al Comune di Lodi,

dovesse risultare carente dei certificati di agibilità, di prestazione energetica, nonché degli ulteriori requisiti dichiarati in sede di offerta, ovvero non adeguato alle specifiche caratteristiche tecniche offerte e/o successivamente negoziate con il Comune di Lodi, ovvero non in regola con le specifiche normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro, l'offerta sarà ritenuta inefficace e il soggetto offerente sarà conseguentemente tenuto al rimborso di tutti i danni, diretti e/o indiretti, cagionati al Comune di Lodi a seguito e per effetto dell'esito negativo della procedura avviata.

7.7 Il Comune di Lodi, con sede legale in Lodi, P.zza Broletto, 1, codice fiscale 84507570152 e partita IVA 03116800156, è Titolare del trattamento dei dati personali degli offerenti.

Il dato di contatto del Responsabile della protezione dei dati è: dpo@comune.lodi.it.

Ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali degli interessati sono reperibili sul sito *web* del Garante per la protezione dei dati personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it.

L'offerente dovrà prendere visione e sottoscrivere l'Informativa privacy del Comune di Lodi allegata.

8. ALLEGATI

Sono allegati al presente Avviso, costituendone parte integrante e sostanziale i seguenti allegati:

- 1) Allegato A: “Domanda - *Dichiarazione dei requisiti*”;
- 2) Allegato B: “*Dichiarazione di offerta economica*”;
- 3) Allegato C: “*Schema contratto di locazione*”;
- 4) Allegato D: “*Informativa sul trattamento dei dati personali*”.