



Città di Erice

Città di Pace e per la Scienza

Avviso pubblico per la ricerca in locazione di immobili da adibire ad uso scolastico – verbale seduta del tavolo tecnico del 10.12.2020

L'anno 2020 il giorno 10 del mese di dicembre, in Erice, presso i locali comunali del Comune di Erice in C/da Rigaletta, sono presenti i signori:

- Dr. Michele Scandariato, Responsabile del Settore II – Pubblica Istruzione;
- Ing. Orazio Amenta, Responsabile del Settore V – Lavori Pubblici;
- Geom. Antonio Curatolo, componente del Settore V - Lavori Pubblici:

SI PREMETTE:

- che in data 22.06.2020 il Comune di Erice aveva avviato un'indagine ricognitiva al fine di verificare la sussistenza di immobili da acquisire in locazione passiva da adibire temporaneamente ad uso scolastico, per ospitare, anche parzialmente, per la durata di 12 mesi, le classi ospitate attualmente nella sede centrale dell'I.C. Giuseppe Mazzini di Erice, sito nella via Cesarò 19, in cui verranno realizzati nei prossimi mesi lavori "di adeguamento sismico e interventi finalizzati alla riduzione del rischio incendi, elettrico e di folgorazione" oltre alla direzione didattica;
- che le proposte pervenute sono state oggetto di una prima sommaria valutazione in data 15.07.2020;
- che l'avvio dei suddetti interventi di adeguamento, per effetto della mancata approvazione del bilancio di previsione per l'anno 2020, originariamente previsto per il mese di luglio 2020, è stato successivamente rinviato dall'Ufficio tecnico comunale al mese di gennaio 2021, a seguito di comunicazione dello stesso ufficio (nota prot. 27465 del 22.07.2020);
- che il fabbisogno complessivo di locali scolastici attualmente allocati nella sede centrale dell'I.C. G. Mazzini e da trasferire nei nuovi locali da individuare con la presente procedura, come comunicato dalla scuola con nota prot. 8894 del 18.11.2020, è il seguente: n. 7 sezioni della scuola dell'infanzia e n. 21 classi della scuola primaria oltre i locali che ospitano gli uffici amministrativi;
- che per l'individuazione dei locali scolastici bisognerà tenere conto delle misure di contenimento previste dalle linee guida nazionali in materia di edilizia scolastica che raccomandano, al fine di garantire il distanziamento minimo tra gli alunni, un rapporto tra il numero degli alunni e la superficie delle aule scolastiche compreso tra 1,8 e 2,2 mq;



- che a seguito di ulteriori lavori di manutenzione straordinaria che hanno interessato altro plesso scolastico comunale, il plesso "Giuseppe e Salvatore Asta" di via Salvatore Caruso, si è proceduto, con DFRS n. 1530 del 19.10.2020 del Responsabile del Settore V – Lavori Pubblici, all'affitto dell'immobile sito in via Cosenza n. 90 in Erice Casa Santa, di proprietà del Seminario Vescovile di Trapani che aveva presentato apposita manifestazione di interesse alla locazione per la durata di mesi 12, con nota prot n. 25997 del 10/07/2020, per ospitare alcune classi della Scuola Media Antonino De Stefano;
- che i suddetti locali, per i quali sono già state definite le procedure di locazione, saranno resi disponibili entro la fine del mese di dicembre 2020, e sono composti da n. 8 aule (foglio catastale n. 186, particella 266, subalterno 11, superficie lorda 646 mq, canone annuale 48.000 euro);
- che in data 26 novembre 2020, atteso che le manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'avviso del 22 giugno 2020 non si rivelavano sufficienti per ospitare tutte le classi dell'I.C. Giuseppe Mazzini di Erice che saranno oggetto dei lavori, è stato pubblicato un ulteriore avviso pubblico per ricercare, anche nell'ambito del territorio dei comuni limitrofi, ulteriori immobili da acquisire in locazione passiva;
- che i soggetti eventualmente interessati alla locazione dovevano far pervenire entro il 3 dicembre 2020, apposita manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad uso scolastico, specificando il nominativo del soggetto offerente (persona fisica o giuridica), la sommaria descrizione del bene oggetto della manifestazione di interesse alla locazione, il numero di classi e/o locali eventualmente disponibili, ed il canone annuo richiesto per la sua locazione;
- che le proposte saranno valutate da un tavolo tecnico costituito con i competenti uffici comunali alla Pubblica Istruzione ed all'Edilizia Scolastica al fine di addivenire alle più utili determinazioni, nei limiti delle risorse finanziarie disponibili, con decorrenza presumibile dal 01.01.2021;

Tutto ciò premesso

Si prende atto che entro la data indicata nell'avviso risultano pervenute le seguenti n. 2 manifestazioni d'interesse, così come indicato di seguito in ordine d'arrivo:

1. Prot.n. 43266 del 01.12.2020 della società Marmi e Graniti d'Italia Sicilmarmi spa, con sede in viale Vittorio Veneto 80 – 59100 Prato (PO), sottoscritta dal dr. Paolo Agonigi, Amministratore Delegato della società proprietaria dell'immobile sito in Trapani nella via Salvatore Calvino 1, già adibito in passato quale sede scolastica da ultimo con l'Istituto Magistrale Rosina Salvo di Trapani. Disponibilità primo piano dell'immobile, suddiviso in n. 24 aule + 2 aule magne e servizi, per complessivi mq 2.119. (Foglio n. 1, particella 33, sub. 7). Canone richiesto pari ad € 8,7 al mq mensili per superficie concessa (per un importo annuale di 221.223,60);
2. Prot. N. 43716 del 03.12.2020 dell'Opera Divina Provvidenza, con sede in via dello Sbarco 37 – 91025 Marsala, sottoscritta da Domenico Saraniti, legale rappresentante del suddetto Ente ecclesiastico proprietario dell'immobile sito in Trapani in via Giovan Battista Fardella 28 (Foglio n. 305, particella 367, sub. 1), già adibito in passato quale sede scolastica da ultimo da parte della Scuola IPIA per Ottici e Corallai, di cui viene offerta in locazione porzione dell'immobile ed in particolare il primo piano con una



superficie netta di circa mq 1.200 circa composto da circa 18 aule scolastiche (di cui almeno n. 8 di dimensioni inferiori a 30 mq). Canone annuo richiesto pari ad € 144.000,00.

Si evidenzia, a tal proposito, che entrambi i locali proposti sono stati oggetto di apposito sopralluogo congiunto a cui hanno preso parte oltre ai rappresentanti del comune di Erice, Michele Scandariato ed Antonio Curatolo, la Dirigente Scolastica della Scuola G. Mazzini, dr.ssa Annalisa Giacalone, la sua collaboratrice Ins. Rossella Ruggirello, e l'Ing. Gianni Pomata, RSPP della Scuola.

Nel corso dei sopralluoghi è stato evidenziato come entrambi gli immobili proposti, pur presentando caratteristiche differenti, appaiono idonei per le finalità della presente procedura, avendo entrambi destinazione ad uso scolastico, ed avendo entrambi, anche nel recente passato, ospitato per conto del Libero Consorzio comunale di Trapani, Istituti di Istruzione secondaria.

Tuttavia, dalla valutazione comparativa tra i due immobili sono emersi diversi elementi oggettivi che inducono all'individuazione dell'immobile nella via Salvatore Calvino 1 per le finalità del presente procedimento, che di seguito si riassumono:

- 1) I locali di via Salvatore Calvino hanno un numero di aule disponibili (n. 24 oltre due aule magne di notevole metratura) da consentire il trasferimento di tutte le 21 classi della scuola primaria oltre che della segreteria evitando lo sdoppiamento dell'Istituto in due plessi distinti, con la possibilità di utilizzare i locali del Seminario di via Cosenza 90, già in locazione, per ospitare le n. 7 classi della scuola dell'Infanzia;
- 2) I locali di via Salvatore Calvino, pur in territorio comunale di Trapani, comune limitrofo a quello ericino, sono meno distanti dai locali della via Cesarò 19 (circa 1,5 Km calcolati con l'applicativo google maps) rispetto ai locali di via G.B. Fardella 28 (circa 2,5 Km calcolati con l'applicativo google maps), circostanza che attenuerebbe i disagi per le famiglie degli alunni;
- 3) Nel caso di locazione dell'immobile di via Salvatore Calvino non sarebbe necessario locare anche l'ulteriore immobile proposto in via Principe di Napoli per il quale era stata ipotizzata l'utilizzazione per le n. 7 classi di scuola dell'infanzia (manifestazione di interesse Prot.n. 25107 del 06/07/2020 - Istituto Suore Francescane dell'Immacolata Concezione di Lipari. Immobile sito in via Principe di Napoli ad Erice Casa Santa, disponibile alla locazione del piano terra per un canone annuale richiesto pari ad € 60.000,00). Circostanza che allieverebbe i disagi delle famiglie che raggiungerebbero i suddetti locali di via Cosenza ad una minore distanza dai locali della via Cesarò (circa 900 metri calcolati con l'applicativo google maps) rispetto ai locali di via Principe di Napoli (circa 2,6 Km calcolati con l'applicativo google maps),

Con riguardo alla disponibilità finanziarie del bilancio di previsione 2020/2022 approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 121 del 29.11.2020 per tali finalità, nel prendere atto della circostanza che lo stanziamento previsto, decurtato dell'importo annuo da destinare per la locazione dell'immobile del seminario Vescovile nella via Cosenza 90 pari ad € 48.000,00, non sarebbe sufficiente per il pagamento del canone richiesto (per un importo annuale di 221.223,60), proposto dalla proprietà facendo riferimento al valore max di locazione delle tabelle OMI per la microzona 4 di Trapani in cui è allocato l'immobile per "uffici strutturati" pari ad € 8,7, si ritiene congruo, anche in relazione alle risorse disponibili, proporre un canone mensile di locazione pari ad €



6,1/mq. compreso tra il valore min (5,6) e max (7,2) delle medesime tabelle OMI per "uffici", per un canone annuale di € 155.110,80.

Dato l'esiguo margine di tempo disponibile per la definizione della procedura si stabilisce di avviare con immediatezza la trattativa per proporre alla proprietà dell'immobile scolastico sito in Trapani in via Salvatore Calvino 1, il canone annuo come sopra determinato, dando mandato al Responsabile del Settore II di formalizzare apposita proposta che preveda la locazione per mesi 12 con opzione di rinnovo per ulteriori mesi 6 nel caso in cui i lavori di ristrutturazione non dovessero essere completati nei tempi previsti di mesi 12.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene così sottoscritto:







