



COMUNE DI CASALUCE

PROVINCIA DI CASERTA

Via S. Allende n. 4 Casaluce (Ce) c.a.p. 81030

protocollo@comune.casaluce.ce.it - protocollo@pec.comune.casaluce.ce.it

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA IN LOCAZIONE E DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE AD EDIFICIO SCOLASTICO

Il Comune di Casaluce intende effettuare un'indagine ricognitiva ai fini di verificare la sussistenza di un immobile da acquisire in locazione passiva **per anni 4** da adibire a sede scolastica a partire dall'a.s. 2020/2021.

Il carattere del presente procedimento è puramente ricognitivo e non costituisce obbligo per l'Ente. Infatti il Comune di Casaluce potrà sempre decidere di non acquisire in locazione passiva alcun immobile, ancorché in possesso dei requisiti richiesti con il presente avviso.

Atteso quanto sopra ove mai il Comune riscontrasse la sussistenza dell'immobile utile, potrà avviare la derivante trattativa con il soggetto proponente per la locazione del bene, utilizzando gli istituti contrattuali disciplinati dalla vigente normativa;

1 .TIPOLOGIA E DESTINAZIONE

L'immobile dovrà avere destinazione scolastica ed ospitare:

- **13** classi di scuola primaria di circa mq 35,00/cad.

(sono ammesse manifestazioni di disponibilità anche parziali ma con un minimo di n° 4 aule)

2. CONSISTENZA MINIMA

Scuola primaria:

- **13 aule di circa 35,00 mq** (minimo mq. 1,80 per alunno), servizi igienici per gli alunni divisi per maschi e femmine. Per ogni gruppo di servizi un bagno per disabili e almeno un servizio per adulti, tutti dotati di spazi anti-bagno.
- possibile cortile esterno.

3. LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto della manifestazione di interesse dovrà essere situato nel Comune di Casaluce

4. CARATTERISTICHE TECNICHE

L'immobile offerto dovrà:

- rispondere alle norme tecniche relative all'edilizia scolastica e possedere gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica ai sensi del DM 18 dicembre 1975 e s.s.m.m.i.i.;
- essere dotato di certificato di agibilità e quindi conforme:
 - a) alle normative vigenti in materia di impianti tecnologici (elettrico, telefonico, termoidraulico, ecc.);
 - b) alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche con particolare riferimento al DPR 503/1996;
 - c) alla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;
 - d) alle norme di prevenzione incendi con particolare riferimento:
 - alle attività scolastiche in relazione alla capienza massima possibile di studenti e personale docente e non docente;
 - alla resistenza al fuoco dei solai e delle pareti di separazione da altre unità immobiliari;
 - e) alla normativa antisismica;

Il rispetto delle normative tecniche vigenti in materia di edilizia scolastica, impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, antincendio, antisismica, dovrà essere attestato mediante specifica autocertificazione ai sensi del d.P.R. 445/00 e s.s.m.m.i.i. da produrre in sede di manifestazione di interesse.

Nell'ambito della manifestazione d'interesse dovranno essere riportati tutti gli atti d'assenso, nulla osta, certificazioni e titoli ottenuti con relativi riferimenti di protocollo, data ed ufficio/ente che ha prodotto i provvedimenti attestanti la fondatezza dell'autocertificazione prodotta. Il modello autocertificativo da utilizzare è in allegato alla presente.

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

5. CARATTERISTICHE FUNZIONALI

La superficie lorda complessiva dell'immobile dovrà essere calcolata secondo i criteri stabiliti dal

D.P.R. 23.03.1998 n.138, al netto delle aree esterne. Nel calcolo non devono essere comprese, eventuali superfici scoperte o coperte (es. portici), esterne ai locali, anche se costituenti pertinenza catastale esclusiva dell'immobile.

L'immobile deve costituire unità autonoma e privo di usi promiscui. Esso deve avere preferenzialmente sviluppo della superficie al solo piano terra; in caso di più livelli dovrà essere garantita adeguata accessibilità ai piani superiori.

L'immobile dovrà avere accesso autonomo e autonome vie fuga.

L'immobile di cui alla manifestazione di interesse dovrà:

- risultare di piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
- essere consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità;
- possedere illuminazione naturale adeguata, con presenza di finestre/lucernari corredati di serramenti dotati di vetri antischegge e antisfondamento;
- essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo degli eventuali collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- essere dotato di maniglioni antipanico in tutte le porte rivolte all'esterno, eccetto quelle eventualmente carrabili;
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza dichiarata;
- essere dotato di impianto di riscaldamento e impianto idrico ed igienico-sanitario a norma;
- essere predisposto per il collegamento con la rete telefonica;
- risultare conforme, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti e dotato di autonoma identificazione catastale con categoria compatibile all'uso scolastico. In caso di mancata corrispondenza urbanistica e/o catastale della destinazione d'uso è onere del proprietario ottenere il cambio di destinazione d'uso e categoria catastale.

6. IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI

Potranno essere presentate manifestazioni di interesse relative ad immobili non ancora rispondenti ai requisiti tecnici e funzionali di cui ai precedenti punti 4 e 5 e per i quali la proprietà dovrà impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti richiesti. I lavori dovranno essere ultimati entro l'inizio dell'a.s. 2020/2021 e comunque non oltre il 31.12.2020 .

In tal caso il soggetto interessato dovrà dimostrare negli allegati alla manifestazione, con opportuni documenti che le modifiche da apportare permettono l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso nei tempi fissati.

In caso di mancata corrispondenza urbanistica e/o catastale della destinazione d'uso è esclusivo onere del proprietario ottenere il cambio di destinazione d'uso e categoria catastale.

7. REQUISITI SOGGETTIVI

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

Tali soggetti dovranno comunque essere in condizioni di poter contrarre con la Pubblica Amministrazione e non rientrare nei casi di esclusione previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016.

8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire al Comune di Casaluce, Via Allende n°4 - un plico chiuso, con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente, indirizzato a "COMUNE DI CASALUCE, recante la dicitura "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA DISPONIBILITA' DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD EDIFICIO SCOLASTICO".

Ogni plico sigillato dovrà contenere due buste così contraddistinte

- **BUSTA "1"** –MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;
- **BUSTA "2"** –DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE;

LA BUSTA 1 - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "*1-MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DOCUMENTAZIONE*", nonché il nominativo dell'offerente, dovrà contenere, :

- 1 a. **Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, datata e sottoscritta dalla persona fisica offerente o dal rappresentante/i legale/i dell'impresa offerente, **come da modelli facsimile allegati**; nella domanda di partecipazione dovrà essere attestato quanto segue:

- 1) indicazione dei propri dati (nominativo, luogo e data di nascita -con località e provincia-, residenza -con località, cap., provincia, via e numero civico-, codice fiscale, numero di telefono/cellulare, numero di fax, PEC, email, regime patrimoniale se coniugato e (solo per le società) esatta e completa denominazione e ragione sociale, dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, sede legale -con località, cap., provincia, via e numero civico-, codice fiscale, partita I.V.A, numero di telefono, numero di fax, PEC, email e propria carica in seno alla società.

- 2) possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, l'assenza di cause di esclusione di cui al Paragrafo 7 "REQUISITI SOGGETTIVI" del presente avviso.
- 3) dichiarazione relativa alla presa visione, alla comprensione ed all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico ;
- 4) impegno a consentire sopralluoghi nel corso dello svolgimento della procedura nell'immobile oggetto di offerta;

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

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

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

LA BUSTA 2 - DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE - chiusa e controfirmata

sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "*2- DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'OFFERTA*" nonché il nominativo dell'offerente dovrà contenere:

- 2.a. una relazione comprensiva di autocertificazione sottoscritta dall'offerente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile offerto (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della superficie secondo quanto prescritto al Paragrafo 5. "CARATTERISTICHE FUNZIONALI", identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà o diverso titolo di disponibilità giuridica, situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi etc., l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (comunque all'epoca denominato), caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali del bene offerto, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica.
- 2.b. planimetria dell'immobile quotata anche in altezza illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali con indicato in rosso la collocazione del punto di ingresso dell'immobile offerto;
- 2.c. eventuale attestato di prestazione energetica (o documento equivalente) relativo alla unità immobiliare oggetto di offerta o all'immobile in cui tale unità immobiliare è allocata. Tale allegato potrà all'occorrenza essere prodotto prima del stipula del contratto;
- 2.d. documentazione fotografica dell'immobile offerto;
- 2.e. visura e planimetria catastale.
- 2.f. progetto di adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso, nel caso se ne presentasse la necessità con allegato cronoprogramma da cui emerga il rispetto dei tempi fissati.

9. TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE

Il plico, contenente la Busta 1, e la Busta 2, confezionato secondo le indicazioni di cui al Paragrafo 8 dovrà pervenire, pena l'esclusione, al Comune di Casaluce, entro le ore **12:00** del giorno **15/07/2020**.

Il plico dovrà essere presentata con le seguenti modalità:

- consegna diretta del plico o tramite terzi, presso il Comune di Casaluce- Ufficio Protocollo ,Via Allende n° 4;
- consegna tramite posta, utilizzando la modalità di trasmissione raccomandata A.R Comune di Casaluce - Ufficio Protocollo , Via Allende n° 4;

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

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopra stabilito,

Il Comune di Casaluce non assume responsabilità per eventuali ritardi/disguidi postali o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, né per la dispersione di comunicazioni dipendente da inesatte indicazioni del recapito da parte dell'offerente. Non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti. Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

10. DURATA E CANONE ANNUO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione che sarà stipulato in esito alla presente procedura sarà normato ai sensi della legge 27/7/1978 n. 392, ed avrà durata di anni quattro, con eventuale rinnovo non automatico alla prima scadenza. Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico e funzionale che si dovessero rendere necessarie, sia per l'adeguamento dell'immobile sia durante il periodo di locazione. Restano a carico dell'Amministrazione le opere di manutenzione ordinaria.

11. NORME FINALI

In relazione ai dati personali (dati riferiti a persona fisica) riferiti ai soggetti che partecipano alla presente procedura con la semplice presentazione della manifestazione di interesse sopra citata, si informa ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.s.m.m.i.i.:

- che i dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui alla procedura, con modalità sia manuali/supporto cartaceo che automatizzate/supporto informatico;
- che il trattamento dei dati è necessario ai fini della gestione della partecipazione alla procedura;
- che il mancato conferimento dei dati richiesti al Comune comporta l'impossibilità di gestire detta partecipazione;
- che la comunicazione dei dati a soggetti terzi avviene sulla base di norme di legge o

di regolamenti, o comunque al fine di poter dare esecuzione alla procedura, sempre per finalità istituzionali d'ufficio;

- che il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità, necessità, proporzionalità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- che i dati trattati possono essere acquisiti da terzi in relazione ad istanze di accesso documentale o di accesso civico;
- che gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003. Ai sensi dell'art. 53 comma 16 ter del D.Lgs. 165/2001, l'aggiudicatario, al momento della stipula attesterà di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non aver attribuito incarichi a ex dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti del medesimo aggiudicatario per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, rammentando che "I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti".

Il presente avviso viene pubblicato all'albo pretorio on line e sul sito internet del Comune di Casaluce indirizzo internet: www.comune.casaluce.ce.it

La durata del procedimento di analisi delle manifestazioni di interesse è fissata in 15 giorni (salvo proroghe), decorrenti dalla data di scadenza dell'avviso.

Casaluce (Ce) 30.06.2020