



# Comune di Santa Maria a Vico

Provincia di Caserta

Settore "Lavori Pubblici – Manutenzione – Ambiente"

## AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI UNO O PIU' IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE TEMPORANEA DELLA SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO GIOVANNI XXIII**

### PREMESSA

---

Il Comune di Santa Maria a Vico (CE) ha indetto una manifestazione d'interesse allo scopo di individuare all'interno del territorio comunale uno o più immobili da adibire a sede della scuola secondaria di primo grado "Giovanni XXIII", considerato che l'edificio attuale sarà oggetto di lavori di "Sostituzione Edilizia dell'edificio che ospita la Scuola Secondaria di Primo Grado Giovanni XXIII".

Considerato che

- l'edificio che ospita la Scuola Secondaria di Primo Grado Giovanni XXIII è formato da 25 aule per un totale di 467 studenti, una palestra e tutti i locali connessi per il corretto svolgimento delle relative attività didattiche,
- esso è l'unico immobile, presente sul territorio del comune, che ha caratteristiche planimetriche (in termini di superfici) atte a soddisfare il relativo fabbisogno scolastico;

il Comune di Santa Maria a Vico si riserva la facoltà dell'individuazione di più immobili, anche su lotti diversi, dividendo i suddetti locali tra essi in modo razionale ed in accordo alle indicazioni fornite dall'Istituto Comprensivo.

Il presente avviso finalizzato ad individuare strutture e immobili disponibili ed idonei ad essere destinati ad uso scolastico, non costituisce avvio di alcuna procedura di gara pubblica, né promessa di contrattazione, né diritto di opzione.

Il carattere del presente procedimento è puramente ricognitivo e non costituisce obbligo per l'Ente, che si riserva la facoltà di decidere di non acquisire in locazione passiva alcun immobile, anche se avente i requisiti richiesti con il presente avviso.

Qualora l'Ente, a seguito di valutazione tecnica, riscontrasse l'idoneità dell'immobile all'uso dichiarato, potrà avviare successiva procedura comparativa e/o trattativa diretta, per la locazione del bene immobile, utilizzando gli istituti contrattuali disciplinati dalla normativa vigente.

Gli operatori interessati sono invitati a presentare la propria candidatura per il servizio in oggetto, i cui contenuti, condizioni e prescrizioni sono di seguito indicati.

#### **1. Stazione appaltante:**

---

Comune di Santa Maria a Vico - Settore 6 "Lavori Pubblici – Manutenzione – Ambiente" - telefono 0823759525;

#### **2. Procedura d'affidamento:**

---

Indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di candidature finalizzata all'assunzione in locazione passiva di uno o più immobili aventi le caratteristiche precisate nel presente avviso, che riveste carattere esplorativo e costituisce solo un invito a manifestare interesse, pertanto non costituisce proposta contrattuale e non è espressione di volontà a contrarre, non vincolando in alcun modo il Comune di Santa Maria a Vico, che sarà libero di revocare il presente avviso oltretutto di avviare, in proposito, altre e/o diverse procedure e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere fatto valere dal proponente per il semplice fatto della



# Comune di Santa Maria a Vico

Provincia di Caserta

## Settore “Lavori Pubblici – Manutenzione – Ambiente”

presentazione della domanda.

Il Comune di Santa Maria a Vico si riserva, pertanto, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e di:

- non esaminare o selezionare alcuna proposta pervenuta (o di selezionarne una o più ritenute idonee per la finalità di cui trattasi),
- non dare seguito alla procedura stessa (in particolare ove nessuna delle proposte presentate risponda ai requisiti ed alle esigenze specifiche di questo Ente).

In base all'esito della presente indagine il Comune, a suo insindacabile giudizio, deciderà inoltre se attivare o meno procedure competitive tra le proposte ritenute idonee. Il Comune si riserva la facoltà:

- di effettuare appositi sopralluoghi presso gli immobili proposti, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità di cui al presente Avviso,
- di richiedere ai proponenti ogni elemento o documentazione a chiarimento della proposta o a supporto di quanto dagli stessi dichiarato e/o prodotto;

I partecipanti, in ogni caso, non possono vantare diritti o pretese nei confronti del Comune di Santa Maria a Vico, né possono in alcun modo agire per il risarcimento dei danni presunti connessi alla presente manifestazione di interesse.

### **3. Oggetto dell'affidamento**

---

L'**oggetto** dell'eventuale affidamento è finalizzato ad individuare strutture e immobili disponibili ed idonei ad essere destinati ad uso scolastico e la successiva assunzione in locazione passiva degli stessi;

Luogo, importo complessivo e natura dell'attività e determinazione del corrispettivo:

- a. Luogo di esecuzione: Comune di Santa Maria a Vico;
- b. Lotti di esecuzione: il Comune, richiamata la facoltà dell'individuazione di più immobili anche su lotti diversi, riserva la presente procedura anche a più affidatari;
- c. L'importo delle competenze relative all'incarico delle attività per come descritte al punto **3. Oggetto dell'Affidamento**, è da dividere se si configurano più affidatari in accordo alla dimensione dell'immobile in accordo al numero di aule e/o ambienti ricavabili.
- d. Mesi di locazione passiva: 34 (dal mese di |Settembre| dell'anno |2023| al mese di |Giugno| dell'anno |2026|)

È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di non procedere all'affidamento, ovvero di procedere anche in presenza di una sola manifestazione d'interesse, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte dei soggetti interessati.

L'incarico sarà conferito con atto motivato del Responsabile del procedimento.

L'Amministrazione procederà, secondo le proprie specifiche esigenze, ad affidare il servizio senza tuttavia avere alcun obbligo di invitare a partecipare solo o tutti coloro che hanno partecipato alla presente fase di manifestazione di interesse.

- e. Modalità di pagamento: il pagamento avverrà su predisposizione di apposita fattura e/o ricevuta fiscale (a secondo del



# Comune di Santa Maria a Vico

Provincia di Caserta

## Settore "Lavori Pubblici – Manutenzione – Ambiente"

regime fiscale adottato) su base mensile posticipata dividendo l'importo base di affidamento per il numero di mesi complessivi dell'incarico;

### **4. Requisiti richiesti dall'immobile:**

---

#### Requisiti di carattere generale:

- 1) LOCALIZZAZIONE: L'immobile oggetto della manifestazione di interesse dovrà essere situato nel territorio del Comune di Santa Maria a Vico;
- 2) essere ubicato in una zona adeguatamente servita dai mezzi pubblici e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
- 3) essere dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti;
- 4) essere dotato di parcheggi, ovvero di essere ubicato in prossimità di aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato, in zone limitrofe;
- 5) disporre o essere predisposto di autonomia impiantistica (ad es. condizionamento/riscaldamento, impianto elettrico, impianto antincendio, ecc.);
- 6) essere predisposto con canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica e per l'impianto elettrico a supporto della Istituzione scolastica;
- 7) essere tecnicamente predisposto per l'eventuale installazione di impianti antintrusione e videosorveglianza;
- 8) essere, in ogni caso, di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
- 9) l'immobile dovrà essere libero da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura o specie, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori.

#### Requisiti di carattere specifico:

- 10) TIPOLOGIA E DESTINAZIONE: L'immobile/i dovrà avere destinazione scolastica ed ospitare le classi di alcuni edifici scolastici che saranno oggetto dei lavori di "Sostituzione Edilizia dell'edificio che ospita la Scuola Secondaria di Primo Grado Giovanni XXIII" a partire da Dicembre 2023, per un periodo presumibilmente di 34 mesi in funzione della tempistica prevista dai lavori suddetti: n. 25 classi della scuola secondaria di primo grado di Santa Maria a Vico (dimensioni variabili da 45 mq a 55 mq), locali igienici, locale da adibire ad ufficio, ed eventuali altri locali da adibire a funzioni correlate;
- 11) CARATTERISTICHE TECNICHE:
  - I locali dovranno essere conformi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche, dotati di idonee uscite di sicurezza.
  - L'immobile dovrà essere rispondente ai requisiti strutturali previsti dalle norme vigenti in materia edilizia, di igiene e sicurezza.
- 12) CARATTERISTICHE FUNZIONALI - L'immobile di cui alla manifestazione di interesse dovrà:



# Comune di Santa Maria a Vico

Provincia di Caserta

## Settore "Lavori Pubblici – Manutenzione – Ambiente"

- risultare di piena proprietà del proponente o piena disponibilità giuridica alla data di scadenza del presente avviso pubblico;
- essere consegnato libero da persone e cose ed in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità;
- possedere illuminazione naturale adeguata con presenza di finestre/lucernai corredati di serramenti dotati di vetri di sicurezza;
- essere dotato di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo degli eventuali collegamenti verticali (scale e/o ascensori);
- essere dotato di locali adibiti a servizi igienici in numero sufficiente per la capienza;
- essere dotato di tutti gli impianti (elettrico, antincendio, riscaldamento, idrico ed igienico-sanitario) a norma;
- essere dotato del certificato di prevenzione incendi qualora necessario;
- 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.

### Requisiti di carattere normativo:

La destinazione urbanistica e catastale dell'immobile dovrà essere adeguata alle esigenze scolastiche tale da essere utilizzabile come sede scolastica;

L'immobile dovrà essere conforme, tra l'altro:

- a. alla normativa vigente in materia di edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, alla presenza della regolarità urbanistica e dello strumento urbanistico vigente; dovrà essere prodotto copia del certificato di agibilità, se in possesso;
- b. alla normativa sulla prevenzione incendi, con specifico riferimento a quanto prescritto per i locali archivio, le centrali termiche e per ogni attività soggetta a prevenzione di cui al D.P.R. n. 151/2011; dovrà essere prodotto certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco ove previsto;
- c. alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.);
- d. alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 503/1996 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e. alle prescrizioni normative sulla vulnerabilità sismica degli edifici, ove richiesto.

Il sovraccarico per i solai, tenuto conto della richiesta di destinazione d'uso dell'immobile e della specifica funzionalizzazione degli ambienti, dovrà essere rispondente ai requisiti di legge. La staticità dell'edificio dovrà essere



# Comune di Santa Maria a Vico

Provincia di Caserta

## Settore “Lavori Pubblici – Manutenzione – Ambiente”

garantita da regolare certificato di collaudo statico. Gli impianti tecnici dovranno essere certificati conformi alla normativa vigente e l'edificio interamente cablato per poter essere immediatamente disponibile all'uso prefissato.

### **5. Nella sezione documentazione amministrativa devono essere contenuti i seguenti documenti firmati e timbrati**

---

#### PROPOSTA:

- a) istanza di manifestazione di interesse sottoscritta dal proprietario o del soggetto rappresentante la proprietà dell'immobile offerto in locazione, descrittiva dell'ubicazione, della tipologia, dei dimensionamenti, delle dotazioni tecnologiche ed impiantistiche dello stesso (Modello A);
- b) elaborato planimetrico catastale con individuazione dell'unità immobiliare oggetto di offerta;
- c) elaborato planimetrico in opportuna scala descrittivo dei dimensionamenti e della distribuzione attuale degli spazi costituenti l'unità immobiliare oggetto di offerta;
- d) documentazione fotografica descrittiva delle caratteristiche degli spazi esterni ed interni costituenti l'unità immobiliare offerta in locazione.

Nell'istanza la ditta proprietaria dovrà dichiarare la propria disponibilità ad adeguare l'unità immobiliare offerta in locazione ai requisiti previsti alla precedente lettera A – “Requisiti dell'immobile”.

### **6. Proposta di Locazione:**

---

dovrà essere prodotta, in busta chiusa, l'offerta economica con la quale dovrà essere specificato l'importo del canone mensile al metro quadrato al quale condizionare il futuro rapporto di locazione. All'esterno della busta dovrà essere riportata la dicitura “OFFERTA ECONOMICA PER LA PROPOSTA DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE TEMPORANEAMENTE AD EDIFICIO SCOLASTICO”.

### **7. Condizioni Generali:**

---

Nel caso vengano prodotte una o più proposte meritevoli di accoglimento, verrà redatta una graduatoria definita mediante il grado di soddisfacimento rilevato. L'ordine di graduatoria verrà redatto secondo il giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare le manifestazioni di interesse che perverranno valutando quelle più vantaggiose sia in merito alla soluzione tecnica che all'entità economica proposte. La presentazione delle manifestazioni di interesse non darà, comunque, alcun titolo al proponente per la rivendicazione di qualsiasi diritto. Il ricevimento delle manifestazioni di interesse non determina, comunque, per l'Amministrazione comunale alcun tipo di impegno in quanto, la stessa, potrà ritenerle non soddisfacenti a qualsiasi livello di esame. Nel caso in cui la procedura produca l'individuazione di una manifestazione di interesse soddisfacente rispetto alle esigenze sia tecniche che economiche, il conseguente rapporto di locazione verrà sottoposto al regime della Legge n° 392 del 27/7/1978 e regolamentato con apposito contratto. La stipula del contratto di locazione dovrà essere preceduta dalla sottoscrizione di un PRELIMINARE DI LOCAZIONE con il quale verranno definiti i tempi ed i modi di esecuzione delle opere necessarie per l'adeguamento degli spazi alle finalità da conseguire, secondo le proposte di intervento indicate nella manifestazione di interesse acquisita.

Al termine del periodo di esecuzione delle opere e a seguito di opportuna verifica della loro regolarità da parte dei competenti organi comunali, verrà formalizzato il contratto di locazione che dovrà prevedere:



# Comune di Santa Maria a Vico

Provincia di Caserta

## Settore "Lavori Pubblici – Manutenzione – Ambiente"

a – durata del rapporto stabilita da Dicembre 2023 fino alla fine dei lavori "Sostituzione Edilizia dell'edificio che ospita la Scuola Secondaria di Primo Grado Giovanni XXIII" (prevista secondo il cronoprogramma dei lavori tra 31 - 34 mesi dall'inizio degli stessi);

b – possibilità di rinnovi successivi da formalizzare con specifici atti;

c – possibilità di recesso anticipato da parte del conduttore in qualsiasi momento del rapporto da comunicare al locatore con preavviso di mesi 3 (tre) rispetto alla data del rilascio;

d – quantificazione del canone di locazione.

### 8. Disciplina del subappalto:

---

Non previsto per il tipo di attività di cui al presente avviso;

### 9. Cessione del contratto:

---

Vietata a pena di nullità.

### 10. Modalità di presentazione delle candidature e criteri di ammissibilità:

---

I documenti di cui alle candidature in accordo ai punti precedenti, devono pervenire a mezzo pec (protocollo@pec.comunesantamariaavico.it) a partire dalla data di pubblicazione e fino al termine che sarà indicato, con successivo avviso, dal Responsabile del procedimento e dovrà avere come oggetto la seguente dicitura "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE TEMPORANEA DELLA SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO GIOVANNI XXIII - COMUNE DI SANTA MARIA A VICO".

### 11. Criteri di valutazione:

---

Verificata positivamente la sussistenza dei requisiti dei proponenti e delle caratteristiche degli immobili, le proposte saranno oggetto di valutazione tecnica da parte del Responsabile del settore "Lavori Pubblici – Manutenzione – Ambiente" mediante i criteri di seguito riportati:

- ✓ facilità di raggiungere l'immobile dalle principali vie di comunicazione cittadine;
- ✓ disponibilità nelle immediate vicinanze di un congruo numero di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- ✓ razionalità nella distribuzione interna dei locali;
- ✓ stato di conservazione;
- ✓ livello di classe energetica;
- ✓ presenza di dispositivi anti-intrusione;
- ✓ convenienza economica della proposta, tenuto conto dei prezzi medi di mercato della zona di ubicazione dell'immobile;
- ✓ valutazione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.) dell'immobile;
- ✓ premialità, a coloro che si impegnano a consegnare l'immobile realizzato con tutte le modifiche necessarie ad ospitare l'istituto Giovanni XXIII entro il 31.12.2023;



# Comune di Santa Maria a Vico

Provincia di Caserta

## Settore "Lavori Pubblici – Manutenzione – Ambiente"

L'amministrazione può:

- chiedere al proponente ogni utile chiarimento sulla proposta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
- concordare con il proponente uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile.

Il proponente può farsi rappresentare da un procuratore speciale, munito dei necessari poteri, informandone il Responsabile del procedimento. Il proponente o il suo procuratore speciale possono essere assistiti da consulenti di fiducia.

Nel caso di proposte migliorative, rispetto a quanto previsto dal presente Avviso di indagine di mercato, l'ente potrà valutare di prorogare tempi e termini per rendere l'immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente Avviso.

### **12. Comunicazioni ex artt. 40 e 76 del D.Lgs. n. 50/2016:**

---

Al fine dell'invio delle comunicazioni inerenti la procedura in oggetto il concorrente dovrà obbligatoriamente indicare, nell'istanza di partecipazione alla gara, oltre al domicilio eletto l'indirizzo di posta elettronica certificata. Le comunicazioni, comprese quelle di cui all'art. 76 del D.Lgs. n. 50/2016, agli effetti dell'art. 40 del citato decreto legislativo, saranno effettuate da parte della stazione appaltante a mezzo posta elettronica certificata, ove il concorrente abbia indicato l'indirizzo di una PEC. Ove il concorrente non abbia indicato un indirizzo di posta elettronica certificata, la stazione appaltante si riserva a suo insindacabile giudizio di scegliere il mezzo di comunicazione più idoneo privilegiando, in particolare, la lettera raccomandata con avviso di ricevimento o notifica a mano con indicazione del giorno e dell'orario, allegando il documento di identità della persona. E' obbligo del concorrente comunicare tempestivamente all'Amministrazione ogni variazione sopravvenuta nel corso della procedura di gara circa l'indirizzo della PEC o il domicilio eletto ove ricevere le comunicazioni. Gli esiti della procedura saranno pubblicati sul sito internet del Comune (<https://www.comune.santa-maria-a-vico.ce.it/>) nella sezione "Bandi e gare".

Le comunicazioni di gara e le richieste di chiarimento: dovranno pervenire esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo: [protocollo@pec.comunesantamariaavico.it](mailto:protocollo@pec.comunesantamariaavico.it) – ufficio LL.PP.;

Responsabile del procedimento è L'Ing. Roberto Cuzzilla (Comune di Santa Maria a Vico)

Santa Maria a Vico, lì 10.05.2023

**Il Responsabile del Settore**

F.to Ing. Roberto Cuzzilla