



PROVINCIA DI CASERTA
Dipartimento Area Tecnica
SETTORE PATRIMONIO E PROVVEDITORATO
Via S. Lubich - "ex area Saint Gobain" – 81100 CASERTA

AVVISO PUBBLICO
PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Oggetto: procedura aperta per l'acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede classi istituto agrario in Fornmicola .

La Provincia di Caserta, nell'ambito della propria competenza in materia di edilizia scolastica, provvede alla programmazione degli interventi che garantiscano, tra gli altri, il soddisfacimento del fabbisogno immediato di aule da parte degli istituti scolastici, unitamente ad un'equilibrata organizzazione territoriale del sistema scolastico ed alla piena utilizzazione delle strutture scolastiche da parte della collettività ai sensi della vigente normativa.

In considerazione delle suddette competenze istituzionali la Provincia di Caserta ha ravvisato la necessità di procedere con una richiesta di reperimento di nuovi e ulteriori spazi da utilizzare per il regolare svolgimento dell'attività didattica, attesa la carenza di aule, laboratori ed altri spazi necessari ad adottare una corretta politica di orientamento scolastico. Tale necessità deriva dalla necessità di dover lasciare i locali attualmente utilizzati dalle classi dell'Istituto agrario, afferente all'Istituto Omnicomprensivo Statale Formicola-Liberi-Pontelatone, in seno alla scuola media di Pontelatone.

In particolare, l'esigenza da soddisfare, concernente il fabbisogno di spazi per ospitare circa 80 alunni, al fine di garantire il corretto andamento scolastico è quella di poter reperire almeno cinque (5) aule

Alla luce di quanto sopra, la Provincia di Caserta intende attivare una procedura ad evidenza pubblica, mediante acquisizione di manifestazioni di interesse, volta a verificare, l'eventuale interesse da parte di soggetti pubblici o privati ad offrire in locazione un immobile, da destinare ad uso scolastico, ed atto a soddisfare il fabbisogno di aule e spazi.

Gli spazi che si intendono locare dovranno essere o risultare nel termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione, conformi a tutte le norme e prescrizioni vigenti e presentare, in particolare, le seguenti caratteristiche:

- avere la destinazione d'uso scolastica o destinazione d'uso compatibile con quella scolastica;
- essere dotati di impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, antincendio ecc.) e requisiti igienico- sanitari conformi alle vigenti prescrizioni legislative adatti all'installazione di tutte le apparecchiature necessarie ad un edificio scolastico alberghiero;
- essere privi di barriere architettoniche;
- essere rispondenti alle normative vigenti in materia di urbanistica ed edilizia nonché di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- essere muniti di certificato di agibilità;
- essere rispondenti alla normativa antisismica per l'utilizzo come Istituto Pubblico di

Istruzione Superiore (cfr. D.M. Infrastrutture del 17/01/2018);

- rispettare le specifiche tecniche per la nuova edilizia scolastica, evidenziando eventuali micro-difformità relative ad elementi non conformabili, ininfluenti sotto il profilo sostanziale o comunque suscettibili di essere definiti mediante interventi e/o accorgimenti compensativi sotto il profilo funzionale, per eventuali vincoli gravanti sull'immobile, che l'Amministrazione si riserva di valutare, a proprio insindacabile giudizio;
- essere in buone condizioni conservative e manutentive, idonei e liberi da vincoli e/o gravami pregiudizievoli all'uso convenuto;
- essere situati nel comprensorio urbano del comune di Formicola, in area ben collegata e facilmente accessibile e raggiungibile.

L'offerente, con la partecipazione alla presente procedura, si impegna ad assicurare la consegna dei locali fruibili e pronti all'uso, secondo le prescrizioni contenute nel presente Avviso, entro e non oltre 1 mese dall'eventuale aggiudicazione.

Entro tale termine, quale adempimento propedeutico per le finalità di cui sopra, dovrà essere consegnata all'Amministrazione tutta la documentazione e le certificazioni per la messa in esercizio e l'utilizzo dell'immobile per l'uso scolastico (vulnerabilità sismica, CPI o SCIA antincendio, certificato di agibilità, certificazioni impiantistiche, ecc.) di cui al presente Avviso.

Gli spazi che si intendono locare dovranno inoltre essere pienamente rispondenti a tutti i requisiti normativamente previsti.

Il contratto di locazione avrà durata di 1 anno (uno) con la possibilità di rinnovo per un ulteriore anno e con diritto di recesso unilaterale *ad nutum*, con preavviso di 6 (sei) mesi, da parte della Provincia di Caserta.

Il canone annuo base, posto a base d'asta, è quello indicato al successivo art. 3

In ogni caso l'offerta dovrà fare riferimento allo stato finale dell'immobile, restando a cura e spese dell'offerente tutti gli interventi, le migliorie e gli adeguamenti necessari, nonché ogni spesa ed onere connesso, ivi compresi gli oneri tecnici e quant'altro dovesse anche occorrere per l'ottenimento di tutte le necessarie certificazioni.

L'offerta dovrà quindi intendersi "chiavi in mano".

La superficie contrattuale sarà ragguagliata ai sensi del D.P.R. 138/1998.

La valutazione delle offerte sarà condotta in considerazione, oltre che del prezzo offerto, anche delle caratteristiche degli immobili, dello stato di conservazione, della loro ubicazione, ed in genere della loro funzionalità.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata previo parere tecnico del competente Settore Patrimonio e Provveditorato della Provincia di Caserta che dovrà riscontrare l'idoneità all'uso scolastico dei locali.

In caso di valutazione negativa, si procederà all'esclusione dalla procedura dell'offerta prescelta ed alla valutazione della proposta seconda classificata e così via.

Tutte le attività occorrenti per la messa a norma degli spazi offerti in locazione sono a totale

cura, rischio e spese del locatore e pertanto nessun onere o spesa potrà gravare a nessun titolo sull'Amministrazione.

Le proposte presentate non saranno vincolanti per la Provincia di Caserta che si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di non accogliere alcuna delle proposte pervenute, senza che i proponenti possano vantare pretese o aspettative di sorta per aver partecipato alla presente procedura.

La Provincia di Caserta si riserva, inoltre, di interrompere in qualsiasi fase il procedimento, prima della sua formale definizione, senza che alcunché sia dovuto al soggetto o ai soggetti coinvolti nel procedimento stesso.

Il presente Avviso non può dunque determinare alcun affidamento o aspettativa in capo agli offerenti.

L'Amministrazione si riserva inoltre di negoziare il contenuto del contratto di locazione col soggetto primo classificato qualora ritenuto necessario ed opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'offerta presentata, chiedendo le integrazioni e/o modifiche, anche progettuali, e le personalizzazioni occorrenti per il miglior svolgimento dell'attività didattica.

Articolo 2

Requisiti essenziali di partecipazione

Per l'ammissione alla presente procedura è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

- 1) insussistenza di sentenze di condanna o applicazione della pena su richiesta (patteggiamento) in capo al concorrente e a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, che abbiano comportato la pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- 2) insussistenza, in capo al concorrente e a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, di sentenza di condanna o applicazione della pena su richiesta (patteggiamento), per reati che incidono sulla moralità professionale e/o sul rapporto di fiducia con la Provincia di Caserta, ad insindacabile giudizio dell'Ente; A tal fine ciascun concorrente dovrà segnalare tutte le sentenze di condanna, ancorché non definitive o quelle di applicazione della pena su richiesta, riportate.
- 3) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni.

In particolare, per le persone giuridiche è richiesto che siano iscritte nel registro delle imprese della C.C.I.A.A.; mentre per le cooperative, che siano regolarmente iscritte all'Albo nazionale delle società cooperative.

Articolo 3

Modalità di presentazione delle domande

La domanda, da redigersi in lingua italiana su carta libera, contenente la dichiarazione di interesse ad offrire in locazione unità immobiliari ai sensi e per gli effetti del presente Avviso pubblico, unitamente alla ulteriore documentazione appresso specificata, dovrà pervenire alla Provincia di Caserta, Settore Patrimonio e Provveditorato, pena l'esclusione, in plico chiuso e adeguatamente sigillato, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13:00 del 21 agosto 2025 presso l'Ufficio protocollo dell'Ente**, (orario dal lunedì al venerdì 9:00 – 13:30, martedì e giovedì 14:30 – 16:00), a mezzo di: a) servizio postale; b) servizio di corriere espresso (compreso servizio di posta celere); c) proprio incaricato, a mano.

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica in successiva data che sarà comunicata a mezzo pec.

Il plico, **a pena di esclusione**, dovrà pervenire **perfettamente chiuso e sigillato (mediante apposizione della firma sui lembi di chiusura e sovrapposizione di nastro adesivo trasparente o altra modalità equipollente)**, e dovrà recare al proprio esterno l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: **“Procedura aperta per l’acquisizione in locazione di un immobile da destinare a sede di Istituto Agrario in Formicola – NON APRIRE”**. Il plico, a sua volta, dovrà contenere al proprio interno due distinte buste, riportanti al proprio esterno, rispettivamente, le seguenti diciture:

“BUSTA A) – DOMANDA E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” “

“BUSTA B) – OFFERTA ECONOMICA

La Busta A) – “Domanda e documentazione amministrativa” dovrà contenere al proprio interno:

la domanda di partecipazione alla presente procedura, contenente la manifestazione di interesse ad offrire in locazione alla Provincia di Caserta un immobile da destinare a sedi di istituto scolastico, debitamente sottoscritta dal candidato o dal suo rappresentante legale, corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità; dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con la quale si attesti:

insussistenza di sentenze di condanna, ancorché non definitive, o sentenze di applicazione della pena su richiesta (patteggiamento) in capo al concorrente e a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, che abbiano comportato la pena accessoria dell’incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

l’insussistenza, in capo al concorrente e/o a coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica, di sentenze di condanna, ancorché non definitive, o sentenze di applicazione della pena su richiesta (patteggiamento), per reati che incidono sulla moralità professionale e/o sul rapporto di fiducia con la Provincia di Caserta.

ciascun concorrente e coloro che ne hanno la rappresentanza giuridica o tecnica devono elencare dettagliatamente tutte le eventuali sentenze di condanna riportate, ancorché non definitive, nonché quelle di applicazione della pena su richiesta.

di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;

per le persone giuridiche, la dichiarazione di essere iscritti al registro delle imprese della C.C.I.A.A., mentre per le cooperative di essere regolarmente iscritte all’Albo nazionale delle società cooperative;

dichiarazione nella quale si attesti: che l’immobile o la porzione di esso offerti in locazione siano nella piena titolarità del concorrente, specificandone il relativo titolo; di accettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel presente Avviso pubblico con espresso impegno ad adempiere a tutte le obbligazioni ivi previste;

di essere consapevole che i dati personali comunicati ai fini della partecipazione alla procedura per manifestazione di interesse saranno trattati dalla Provincia di Caserta ai sensi di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 - Nuovo Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati Personali (GDPR 2018).

Relazione storico-descrittiva di presentazione dell'immobile, nel suo stato attuale in cui siano evidenziati i seguenti aspetti:

- a. stato occupazionale con esplicita indicazione del soggetto che abbia la piena disponibilità dell'immobile;
- b. anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale comprese le strutture portanti;
- c. vincoli e gravami relativi all'immobile o alla porzione di esso offerta;
- d. principali caratteristiche costruttive dell'edificio;
- e. localizzazione dell'immobile nel tessuto urbano e raggiungibilità;
- f. indicazione della superficie complessiva lorda dell'immobile e della porzione offerta in locazione.
- g. Lay-out di massima teso a soddisfare le esigenze dell'istituto
- h. Idoneità statica dell'immobile

Alla relazione dovrà essere allegata la planimetria relativa allo stato attuale dell'immobile, in scala adeguata. Qualora intendesse effettuare un sopralluogo presso l'edificio esistente per valutare le effettive esigenze, l'operatore interessato dovrà comunicarlo preventivamente all'Ente Provinciale.

La **BUSTA B) – Offerta economica**, pena l'esclusione, dovrà essere perfettamente chiusa e sigillata con le medesime formalità previste per il plico generale e dovrà contenere al proprio interno: il prezzo del canone annuo offerto, uguale od in ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara pari ad euro/mq/mese 3,00. Il prezzo deve essere formulato in cifre ed in lettere, in caso di discordanza tra la formulazione in cifre e in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per la Stazione Appaltante.

Si precisa che il valore unitario €/mq/mese contrattuale non potrà essere superiore a € 3,00 – valore che sarà sottoposto a parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio in conformità a quanto previsto dal combinato disposto dell'art.1 comma 388 della L. 147/2013 e dell'art. 24 comma 4 del D.L. 66/2014 che modifica l'art. 3 del D.L. 95/2012 – applicato alla superficie ragguagliata ai sensi del D.P.R. 138/1998. Rif. Tabelle OMI.

Qualora l'offerta dell'aggiudicatario, tenuto conto delle superfici ragguagliate, dovesse risultare superiore a tale valore unitario di € 3,00 mq/mese l'offerta, per poter essere accettata, dovrà essere proporzionalmente ridotta.

Articolo 4 **Procedura e criteri di selezione delle offerte**

Il seggio di gara, in seduta pubblica:

- espleta la procedura di valutazione, consistente nella verifica della conformità della documentazione amministrativa presentata da ciascun soggetto partecipante e contenuta nella Busta "A" rispetto a quanto disposto dal presente Avviso;
- procede all'apertura della Busta "B", contenente l'offerta economica.

Al termine di tale procedura, il seggio medesimo dichiara i soggetti ammessi e quelli esclusi dalla partecipazione alla procedura, esplicitando la motivazione delle eventuali esclusioni.

Successivamente, in apposita seduta pubblica il seggio di gara, preso atto delle valutazioni, darà lettura ai presenti delle offerte economiche formulate dagli eventuali interessati, ribadendo che il criterio di aggiudicazione è costituito dal maggior ribasso rispetto all'importo posto a base della presente procedura. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. A parità di offerta, si procederà mediante richiesta di offerta migliorativa agli interessati.

Articolo 5

Regolarizzazione degli elementi e delle dichiarazioni essenziali

In caso di mancanza, incompletezza e/o di altra irregolarità degli elementi e delle dichiarazioni rese, rilevata dal seggio di gara, il Seggio di Gara procederà ad assegnare al concorrente un termine perentorio, prontamente comunicato tramite raccomandata A/R all'indirizzo indicato nella domanda di partecipazione, ovvero via pec in caso di indicazione di indirizzo pec, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni o gli elementi necessari, indicandone il contenuto e i soggetti che li devono rendere ed a stabilire altresì la data e l'ora della successiva seduta pubblica per il prosieguo della procedura di gara. Nella seduta pubblica successiva, il Seggio di gara procederà all'ammissione dei concorrenti i quali, avvalendosi del soccorso istruttorio, abbiano provveduto entro il termine assegnato a regolarizzare gli elementi o le dichiarazioni risultate omesse o carenti; in caso di mancata regolarizzazione degli elementi essenziali carenti invece, si provvederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

Articolo 6

Contratto di locazione

Col soggetto primo classificato, a seguito della verifica tecnica effettuata dal competente Settore Patrimonio e Provveditorato saranno negoziati i contratti di locazione, sulla base e nel rispetto dei criteri e delle finalità evidenziate nel presente Avviso.

Articolo 7

Ulteriori obblighi a carico delle parti

Sono a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria o, comunque, erogate in relazione ad interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione di impianti ecc.). Le spese di registrazione sono a cura del locatore e da suddividere in parti uguali a carico delle parti.

Tutte le spese inerenti ai lavori, qualora previsti, all'acquisizione delle autorizzazioni e certificazioni di legge, ivi compresa l'agibilità delle nuove strutture, alle autorizzazioni e tutte le spese concernenti l'uso degli spazi, e più in generale, relative agli obblighi e agli oneri posti a carico del locatore, sono a totale carico del locatore medesimo.

Dopo l'esecuzione dei lavori il locatore consegnerà alla Provincia di Caserta, Settore Patrimonio e Provveditorato, tutta la documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli interventi realizzati (certificati di conformità impianti, certificazione energetica, documentazione inerente all'agibilità, documentazione antisismica), nonché tutte le certificazioni previste dalla vigente normativa in materia di edilizia scolastica.

Il conduttore si farà carico, per tutta la durata della locazione, di tutte le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a totale carico del conduttore le spese per le utenze elettriche, idriche e per il riscaldamento.

Il locatore garantisce, per tutta la durata contrattuale, l'idoneità dei locali e dei relativi impianti alle vigenti normative di settore assicurando la conformità degli stessi all'uso convenuto, impegnandosi ad eseguire a propria cura e spese gli eventuali interventi di adeguamento che si rendessero necessari in futuro, anche in base a sopravvenute disposizioni legislative o delle Autorità amministrative.

Articolo 8

Recesso e risoluzione per inadempimento

La Provincia di Caserta si riserva il diritto di recesso unilaterale *ad nutum* dal contratto di locazione del bene in oggetto, con preavviso scritto di sei mesi

Articolo 9

Riferimenti e punti di contatto

Il Settore competente è il Settore Patrimonio e Provveditorato; Responsabile del procedimento è il dirigente del Servizio, Ing. Paolo Madonna Tel. 0823.2478292– Indirizzo PEC: protocollo@pec.provincia.caserta.it da inoltrare al Settore Patrimonio e Provveditorato.

La Provincia di Caserta si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di annullare e revocare la presente procedura, come pure di non procedere alla locazione in oggetto, senza che i concorrenti possano pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

La Provincia di Caserta, Settore Patrimonio e Provveditorato, effettuerà le verifiche previste dalla legge sulle autocertificazioni (art. 71 del D.P.R. n. 445/2000) e, qualora le stesse risultassero mendaci, procederà innanzi all'Autorità Giudiziaria competente, provvedendo a dichiarare la decadenza dagli eventuali benefici concessi ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000.

fdc

F.to
Il Dirigente
Ing Paolo Madonna
(firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi di legge)