

PROVINCIA di CASERTA

INDAGINE di MERCATO IMMOBILIARE PER IL REPERIMENTO di LOCALI IN
MARCIANISE DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PUBBLICA ISTRUZIONE

RENDE NOTO

che la Provincia di Caserta intende procedere ad una indagine di mercato per la individuazione di uno o più immobili da condurre eventualmente in locazione, con una consistenza ciascuno di non meno di 25 aule normali, oltre a laboratori per ogni cinque aule, più servizi igienici (anche per diversamente abili, per alunni, docenti, collaboratori) in numero adeguato, più eventuali vani per uffici

TIPOLOGIE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili che ci si propone di reperire sul territorio comunale debbono essere in possesso delle seguenti peculiarità:

- situati nel territorio del Comune di Marcianise;
- rispondenti alle prescrizioni della normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica, compatibile con la destinazione d'uso richiesta;
- dotati di impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, ecc...) e requisiti igienico-sanitari conformi alle vigenti prescrizioni legislative;
- situati in stabili dotati di ascensore e privi di barriere architettoniche;
- non interessati da abusi edilizi non sanati o non condonati.

Gli immobili dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in materia di urbanistica ed edilizia scolastica, di igiene e agibilità, ovvero il proprietario si impegna ad adeguare a proprie spese l'immobile, gli impianti, etc., per gli usi compatibili con la destinazione scolastica e ad ottenere la certificazione di agibilità entro la data di consegna dell'immobile.

Su insindacabile giudizio dell'Amministrazione Provinciale, verranno individuati gli immobili ritenuti più idonei, valutando le proposte economiche di affitto più vantaggiose nel rapporto qualità e prezzo.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE di LOCAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire, la propria domanda di partecipazione alla procedura in parola, in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, **entro e non oltre dieci giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso**, che dovrà essere recapitata, con qualsiasi mezzo, all'Ufficio Accettazione Corrispondenza, sito al piano - 2 del Palazzo Sede della Provincia di Caserta, Viale Lamberti, ex Area Saint Gobain, 81100 Caserta dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e martedì e giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Sulla busta contenente la domanda di partecipazione dovranno essere riportati:

- l'indirizzo PROVINCIA DI CASERTA- SETTORE PUBBLICA ISTRUZIONE – Viale Lamberti – Area ex Saint Gobain;
- la seguente dicitura **“NON APRIRE - indagine di mercato per il reperimento di locali da destinare a sede scolastica in Marcianise -;**

- i dati del mittente.

La busta principale dovrà contenere a sua volta altre due buste, denominate “BUSTA “A” – DOCUMENTI” e “BUSTA “B” – OFFERTA ECONOMICA”, ambedue sigillate nei modi di legge.

La **BUSTA “A” – DOCUMENTI** deve contenere, **pena l’esclusione dalla procedura**, i seguenti documenti, tutti sottoscritti nei termini di cui alla normativa relativa all’autocertificazione, dal soggetto titolare della proprietà dell’immobile o da persona munita dei poteri di rappresentanza:

- **ISTANZA di PARTECIPAZIONE** alla presente procedura, redatta ai sensi del DPR. 445/2000, completa delle generalità dell’offerente, della sua qualità, della dichiarazione di accettazione integrale e senza riserve del contenuto del presente avviso , nonché di copia del documento di identità in corso di validità;
- dichiarazione circa il possesso dei requisiti morali e legali necessari per sottoscrivere contratto con la pubblica amministrazione sottoscrittrice di protocollo di legalità.
- **COPIA DEL PRESENTE AVVISO**, da scaricare sul sito istituzionale www.provincia.caserta.it oppure da ritirare in formato cartaceo presso gli uffici del Settore Pubblica Istruzione, firmata per accettazione in ogni pagina;

- **DICHIARAZIONE DI ISCRIZIONE ALLA C.C.I.A.A.** (in caso di impresa) dal quale risulti che la Ditta concorrente è regolarmente costituita, il numero e la data d’iscrizione, la durata della Ditta e/o la data di fine attività, la forma giuridica della Ditta stessa; se trattasi di società quali sono i suoi organi di amministrazione e le persone che li compongono, nonché i poteri loro conferiti (in particolare, per le società in nome collettivo dovranno risultare tutti i soci, per le società in accomandita semplice i soci accomandatari, per le altre società tutti gli amministratori con poteri di rappresentanza), oltre al nominativo del direttore tecnico; che la Ditta non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e straniera, se trattasi di concorrente di altro Stato, oltre al nulla osta in ordine ai soggetti di cui sopra, circa la regolarità ai sensi della L.575/65 e successive modificazioni ed ai sensi del D.lgs. 490/94.

Per le cooperative ed i consorzi di cooperative dovrà risultare altresì il numero di iscrizione all’albo delle società cooperative.

- **COPIA DEL TITOLO di PROPRIETÀ O di LEGITTIMAZIONE ALLA LOCAZIONE;**
- **SCHEDA TECNICA** recante i seguenti dati:
 - Cognome, nome, data di nascita del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
 - indirizzo, recapito telefonico, fax, e-mail;
 - eventuale indicazione del referente delegato alla trattativa, specificandone: cognome, nome, indirizzo, numero di telefono, fax, e-mail;
 - localizzazione dell’immobile, con specificazione degli identificativi catastali;

- visura catastale aggiornata;
- certificato di agibilità dell'immobile o dichiarazione sostitutiva (se già in possesso di tale certificazione).
- superfici lorde e nette per singoli ambienti;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento ad eventuali gravami, pesi, diritti attivi e passivi;
- dichiarazione che l'edificio possiede tutti i requisiti richiesti nell'avviso.
 - **STRALCI PLANIMETRICI** della zona con l'ubicazione dell'immobile e **PIANTE** dell'edificio, dei locali da assumere in locazione e delle relative pertinenze, con l'indicazione degli accessi, degli eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici, nonché **SEZIONI** e **PROSPETTI** in scala adeguata;
 - **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** idonea a rendere una compiuta cognizione dell'edificio e dei locali proposti;
 - **DICHIARAZIONE**, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 che attesti sotto la propria responsabilità:
 - (in caso di impresa) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione risultante da una procedura della stessa natura prevista dalla legislazione vigente ovvero che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - che nei suoi confronti non è stata pronunciata una condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale, o per delitti finanziari;
 - di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa in materia;
 - di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente (in caso di impresa);
 - che l'edificio è libero da pesi, oneri e procedure esecutive immobiliari in corso;

La **BUSTA “B” – OFFERTA ECONOMICA** deve contenere l'OFFERTA ECONOMICA CON L'INDICAZIONE DEL CANONE MENSILE, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri. Con essa dovrà essere indicato il canone mensile di locazione, con specificazione dell'eventuale applicazione dell'I.V.A., sia in cifre sia in lettere, e dichiarato che:

- a) L'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine previsto dalla Provincia per la ricezione della domanda di partecipazione alla procedura;
- b) I locali saranno consegnati dotati di tutti requisiti richiesti, completamente agibili e funzionanti in ogni parte anche per quanto riguarda le utenze ed i servizi, e corredati da tutta la documentazione entro il termine del 30 agosto 2012.
- c) Nell'eventualità che la proposta di locazione fosse scelta dalla Provincia, il locatore si impegna a stipulare il contratto di locazione che sarà predisposto dal Ufficio Contratti della Provincia di Caserta.

Il presente avviso pubblico ha finalità e valore di una semplice ricerca di mercato e non vincola in alcun modo la Provincia di Caserta, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. La Provincia si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

La Provincia di Caserta si riserva la facoltà di richiedere agli offerenti tutta la documentazione aggiuntiva ritenuta necessaria per consentire l'esauriente esame delle proposte.

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici.

La valutazione delle proposte sarà condotta discrezionalmente in considerazione, oltre che del prezzo richiesto, anche delle caratteristiche dell'edificio e dei locali, del loro stato di conservazione, dell'ubicazione, della funzionalità, di ogni altro utile elemento di valutazione, in relazione alle esigenze dell'Istituto da allocare, sentito anche il Dirigente scolastico interessato.

La Provincia di Caserta si riserva la facoltà di richiedere, prima o durante le trattative, una o più visite all'edificio ed ai locali, restando l'offerente obbligato a garantire detta esigenza, pena l'interruzione delle trattative.

La Provincia di Caserta si riserva la facoltà di chiedere, prima o durante le trattative, l'esecuzione di ulteriori lavori ritenuti necessari, sentito anche il Dirigente scolastico interessato.

Nell'ipotesi in cui la Provincia dovesse valutare positivamente un'offerta presentata ed avviare le trattative con la proprietà dell'immobile, si evidenzia sin d'ora che tutti gli interventi di adeguamento richiesti dovranno essere effettuati a cura e spese del locatore entro il termine stabilito per la consegna dell'immobile, che è fissato **sin d'ora per il giorno 30 agosto 2012**. Per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile sarà applicata una penale di €. 1000 (mille). L'Amministrazione si riserva di risolvere il contratto di locazione, decorsi 15 giorni dalla data stabilita per la consegna dell'immobile; in tale caso la proprietà, oltre a pagare la penale per ogni giorno di ritardo, dovrà corrispondere alla Provincia una somma a titolo di risarcimento danni pari ad €. 20.000(ventimila).

La Provincia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti. .

La Provincia di Caserta potrà procedere alle valutazioni del caso anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando manlevata la Provincia di Caserta ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

La Provincia di Caserta non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente prende espressamente atto che la Provincia di Caserta non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Individuato l'edificio ed i locali rispondenti alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione dello schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

La Provincia di Caserta provvederà all'effettuazione delle necessarie verifiche tecnico-amministrative necessarie.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dei locali rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dalla Provincia di Caserta, sino alla interruzione della trattativa.

Prima della stipula del contratto di locazione, l'Ente richiederà alla Prefettura competente l'informativa antimafia.

Nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dalla Provincia, il proprietario accetta di stipulare il contratto di locazione alle seguenti

CONDIZIONI LOCATIVE

- La durata della locazione é fissata in anni sei, ex art. 27 della Legge n. 392/78, rinnovabile ai sensi di legge;
- l'aggiornamento annuale del canone in base agli adeguamenti ISTAT previsti per legge, a partire dal 2° anno della locazione, in ragione del 75% della variazione pubblicata sulla G.U.
- Il diritto di recesso anticipato del conduttore ai sensi dell'art. 27 della L. n. 392/78, è in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In via indicativa e non esaustiva, il conduttore può recedere anticipatamente, senza oneri a carico della Provincia, in caso di contrazione della popolazione scolastica, in caso di realizzazione e/o acquisizione in proprietà, ovvero diritto di utilizzazione gratuito, di nuovi immobili da parte della Provincia, suscettibili di essere adibiti ad uso scolastico. Tale diritto deve essere esercitato previo avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

- Nel caso di interdittiva antimafia rilasciata dalla competente Prefettura il contratto si risolverà immediatamente ed automaticamente, con il mancato riconoscimento al locatore del rimborso delle spese di adeguamento dei locali; è fatta salva per la Provincia ogni azione finalizzata ad ottenere il risarcimento dei danni.
- Le spese inerenti la stipula del contratto, la registrazione, il bollo e conseguenti saranno quelle stabilite dalla normativa vigente in materia;
- Manutenzione dell'edificio e dei locali: tutte le spese relative alla riparazione di piccola manutenzione sono, ai sensi dell'art. 1609 del c.c., a carico del conduttore. Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione. Nel caso in cui l'edificio e/o i locali necessitassero di riparazioni urgenti, il conduttore, ai sensi dell'art. 1577 c.c., è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e può, in caso di omissione del locatore, eseguirle lui stesso, salvo il rimborso;
- Oneri a carico del conduttore: spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura di acqua e di energia elettrica, al riscaldamento ed al condizionamento d'aria, nonché alla fornitura di altri servizi comuni;
- Ulteriori oneri a carico del locatore: eventuali lavori e spese per l'adeguamento dell'edificio e/o dei locali e degli impianti all'uso richiesto, non previste in fase precontrattuale ma stabilite dalle normative applicabili al momento della stipula del contratto;

- Danni derivanti dall'uso proprio del bene: al momento della riconsegna dell'immobile il conduttore è sollevato da qualsiasi responsabilità in ordine al risarcimento dei danni che rientrano nel degrado dovuto all'uso proprio dei locali in relazione alle finalità per le quali i medesimi sono stati locati, *id est* la destinazione ad uso scolastico.
- Approvazione separata delle clausole contrattuali: tutte le clausole contrattuali predisposte per le limitazioni di responsabilità, recesso anticipato, proroga tacita, clausole compromissorie, deroghe A.G., devono essere specificamente approvate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 cc e ss.mm.

PRIVACY

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm., in ordine al procedimento instaurato dal presente avviso, si informa che:

1. le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le relative modalità di trattamento ineriscono esclusivamente all'espletamento del procedimento in oggetto;
2. il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere per l'offerente;
3. i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 - il personale interno della Provincia di Caserta utilizzato nel procedimento;
 - i soggetti offerenti;
 - ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241;
4. il soggetto attivo della raccolta dei dati è la Provincia di Caserta;
5. con l'invio della proposta di locazione i concorrenti esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Per l'assunzione di eventuali ulteriori informazioni ci si potrà rivolgere al Responsabile del Settore Pubblica Istruzione (TEL. 0823-2478235-08232478240).

Caserta, 11 luglio 2012

Il Dirigente del Settore P.I.
Dott.ssa Rosaria Rossi