



## AVVISO PUBBLICO

### **Avviso per l'acquisto di un immobile ad uso scolastico ubicato nel territorio del comune di Ottaviano da destinare alle esigenze del Liceo "Armando Diaz"**

La Città Metropolitana di Napoli, a seguito di assegnazione di spazi finanziari per l'annualità 2018 per l'acquisto di immobili e nell'ambito della programmazione relativa alla gestione del proprio patrimonio immobiliare, ricerca un immobile da **ACQUISTARE**, ubicato nel territorio del Comune di Ottaviano (NA) da destinare ad uso scolastico, per le esigenze della sede del Liceo "Armando Diaz".

#### **1) Requisiti dimensionali e funzionali**

L'immobile dovrà essere ubicato nel comune di Ottaviano (NA), preferibilmente in area dotata di un alto grado di accessibilità, ben collegato con le principali vie di comunicazione e servito da mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale e di accessi indipendenti per utilizzo esclusivo della sede, con accesso pedonale e carrabile, atto a consentire l'intervento di mezzi di soccorso con possibilità di manovra; deve essere rispondente alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, e in condizioni di manutenzione tali da consentire l'immediato utilizzo per le esigenze rappresentate, fatti salvi gli adeguamenti richiesti, in via tecnica, all'esito della presentazione delle offerte.

L'immobile dovrà risultare complessivamente adeguato alla normativa sismica, ubicato nel rispetto delle distanze di sicurezza da altre attività che comportino rischi di esplosione o incendio, e dovrà presentare impianti realizzati a norma, dotati delle necessarie certificazioni di legge.

Nel dettaglio, le caratteristiche dimensionali indicative dell'immobile ricercato sono, pertanto, le seguenti:

1. n. 15 aule circa con quadratura compresa tra 35 e 50 mq cadauna;
2. almeno n. 3 aule speciali di quadratura compresa tra 50 e 90 mq cadauna;
3. servizi igienico sanitari, illuminati ed areati naturalmente, con un numero di vasi pari ad almeno uno per classe ed almeno un bagno disabili per piano, divisi per sesso;
4. locali per uffici e servizi:
  - n.1 ufficio di vicepresidenza;
  - n.1 sala professori
  - almeno n.1 locale, di quadratura media minima di 20/30 mq per attività di coordinamento didattico ed assistenza integrativa studenti;
  - almeno n. 1 locale di presidio per personale non docente per piano;
  - relativi servizi igienici per personale docente e non docente;
  - locali per archivi e/o biblioteca;
5. area di parcheggio di ampiezza tale che il rapporto tra la stessa ed il volume dell'edificio sia pari ad almeno 0,5 mq/10mc:

## Allegato B

6. una palestra coperta composta da due unità di 200 mq o da un'unità di 400 mq con altezza minima di 5,40 m, più i relativi servizi;
7. in caso di immobile esteso su più piani, idoneo impianto ascensore per il superamento delle barriere architettoniche.

L'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà e/o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico, libero da persone e cose, e dovrà essere in buono stato di manutenzione, dotato di tutte le certificazioni di legge propedeutiche all'agibilità – **che vanno allegate alla proposta** - ed in particolare:

- a) Titolo di proprietà;
- b) Certificato di collaudo statico, riportante espressamente la destinazione d'uso scolastica e verifica attestante le condizioni di vulnerabilità sismica dell'edificio ed il livello di adeguatezza dello stesso rispetto agli standard definiti dalle norme tecniche vigenti (NTC2018); tale verifica deve essere corredata della relazione e della documentazione a supporto della stessa ( rilievi, indagini, grafici, ecc.);
- c) Certificazioni, relative agli impianti elettrico, di protezione dalle scariche atmosferiche e di messa a terra, completa di allegati obbligatori;
- d) Certificazioni, relative agli impianti termico, idrico sanitario, di scarico, antincendio, cablaggio strutturato, elevatore, di trattamento aria, ecc. complete di allegati obbligatori;
- e) Attestazione di prestazione energetica (APE), redatto a valle di idonea diagnosi energetica redatta da ESC e/o EGE certificati e/o Auditor energetici secondo norma tecnica;
- f) Certificazioni di materiali aventi riflessi sulla sicurezza (vetri stratificati di sicurezza degli infissi esterni ed interni, conformità dei cancelli elettrici scorrevoli alla Direttiva Macchine, ecc.);
- g) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in tema di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art 24 nonché all'art. 82 del DPR 380/2001;
- h) Consistenza, consistenza ragguagliata e rilievo architettonico in formato elettronico (preferibile) e/o cartaceo;
- i) Documentazione catastale (planimetrie e visure);
- j) Titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, SCIA, concessione in sanatoria – riportante l'eventuale destinazione scolastica), dal quale desumere la legittimità dell'immobile;
- k) Certificazione di idoneità igienico sanitaria rilasciata dalla ASL competente;
- l) Autorizzazione comunale all'immissione in fogna degli scarichi reflui;
- m) Certificato di agibilità o documento equivalente;
- n) Certificazione di Prevenzione Incendi in corso di validità per attività 67 (scuole di ogni ordine e grado) e 74 (impianti di produzione calore);
- o) Stato di manutenzione (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, ecc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o ordinaria.

## 2) Altri requisiti

Saranno considerate ammissibili anche offerte di immobili privi, al momento della presentazione dell'offerta, di alcune delle certificazioni richieste, che, a pena di nullità del contratto preliminare, dovranno essere prodotte entro la data del rogito definitivo.

Saranno, inoltre, considerate ammissibili anche le offerte di immobili per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie e gli adeguamenti, in via tecnica e

## Allegato B

amministrativa, necessari a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti, e ad espletare le conseguenti pratiche autorizzatorie presso gli enti competenti (Vigili del fuoco, Asl, etc.), da ultimarsi perentoriamente entro il termine fissato per l'acquisto dell'immobile, pena la nullità del contratto preliminare.

Nella proposta dell'offerente deve essere contenuta una dichiarazione di impegno a sottoscrivere, all'atto del rogito, polizza assicurativa e/o altra forma di garanzia di durata decennale e pari al valore dell'immobile, al fine di salvaguardare l'Ente da possibili vizi occulti legati alla costruzione e alla idoneità della stessa.

In tal caso a garanzia delle obbligazioni assunte il soggetto selezionato dovrà prestare idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria pari ad una percentuale del 10% rispetto all'offerta economica (prezzo di vendita) con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art.1944 c.c., della rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 c.c., dell'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione della Città Metropolitana.

La mancata costituzione e presentazione della garanzia fideiussoria di cui sopra, equivale al ritiro dell'offerta salvo l'addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dall'Amministrazione.

### 3) Prezzo e contratto

Il prezzo proposto per l'acquisto dell'immobile deve essere formulato a corpo, in riferimento alla superficie commerciale, misurata facendo riferimento alle norme tecniche emanate al riguardo dall'Agenzia delle Entrate – Territorio "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, l'offerta economica relativa al prezzo d'acquisto dell'immobile dovrà essere sottoposta al parere vincolante di congruità della Agenzia del Demanio, su richiesta della Città Metropolitana e come previsto per legge.

Ricorrendo le condizioni di totale idoneità dell'immobile prescelto e subordinatamente al rilascio del parere di congruità di cui sopra, il contratto di compravendita potrà essere stipulato entro e non oltre il 31 dicembre 2018, con corresponsione dell'intero prezzo.

### 4) Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta, da predisporre e compilare in formato elettronico, corredata della documentazione di seguito indicata, unitamente alla scannerizzazione di un documento di identità, in corso di validità, del soggetto proponente, e al codice fiscale/partita IVA, dovrà essere predisposta in unico file in formato .pdf, sottoscritto con firma digitale in formato CAdES, al fine di ottenere un file denominato **offertaacquistoOttaviano.nomeproponente.pdf.p7m**, dell'estensione massima di 30 Mega, da far pervenire a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo pec dell'Ente [cittametropolitana.na@pec.it](mailto:cittametropolitana.na@pec.it), **entro e non oltre le ore 12:00 (ora italiana) del giorno 24/09/2018.**

Non verranno accettate offerte inviate con modalità diverse da quelle sopra indicate: in particolare non verranno accettate domande inviate in forma cartacea, via posta, via fax o consegnate a mano.

**Le offerte saranno ritenute ricevibili solo se inviate da PEC e ricevute da PEC.**

Qualora l'offerta pervenga fuori termine, la stessa non sarà presa in considerazione e per l'effetto sarà ritenuta irricevibile.

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione e dichiarazione sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato:

## Allegato B

**A) Dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 dal soggetto munito dei necessari poteri (proprietario del bene se trattasi di persona fisica, rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica) con allegata copia fotostatica del documento di identità con cui viene dichiarato :

- a) di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- b) l'inesistenza a suo carico di misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione previsti da qualsiasi altra disposizione legislativa e regolamentare;
- c) di osservare le disposizioni contenute nella legge 13 agosto 2010, n. 136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia";
- d) di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D. Lgs. 30/06/2003, n. 196 e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, che i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- e) che sono state osservate tutte le norme vigenti in materia di urbanistica/edilizia, prevenzione incendi, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, eliminazione delle barriere architettoniche nei luoghi pubblici, risparmio energetico, sismica ovvero si assume l'impegno all'adeguamento entro i termini e con le modalità previste dall'avviso;
- f) che l'immobile risulta privo di pesi, oneri e gravami, diritti attivi o passivi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, etc.;
- g) di aver preso visione e di accettare il contenuto dell'avviso pubblico afferente la ricerca dell'immobile da adibire ad uso scolastico e di essere consapevole che la Città Metropolitana non è vincolata a dare seguito alla procedura e che potrà liberamente respingere l'offerta e in ogni caso che nulla sarà dovuto al soggetto proponente, qualora l'acquisto non dovesse perfezionarsi entro il termine del 31/12/2018 per l'operatività degli spazi finanziari;
- h) di dichiarare la composizione societaria ai sensi dell'art.1, comma 1, del D.P.C.M. 11 maggio 1991, n.187.

**B) Documentazione tecnica ovvero:**

- i) dati identificativi catastali, visure catastali aggiornate e elaborati grafici (planimetrie, prospetti, sezioni) in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile oggetto della proposta; con identificazione analitica delle superfici commerciali, con l'indicazione del numero dei piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piano e per le diverse destinazioni d'uso;
- l) relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, il massimo carico di incendio accoglibile in relazione alle autorizzazioni esistenti o che il proprietario si impegna ad ottenere, riepilogo dei costi gestionali degli ultimi tre anni qualora l'immobile non sia di nuova costruzione, la descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani, anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza, nonché la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- m) documentazione fotografica interna ed esterna;
- n) titolo di proprietà e certificazioni tutte richieste nell'art. 1 del presente avviso pubblico (requisiti dimensionali e funzionali);
- o) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

**3) Offerta economica**, sottoscritta dal soggetto munito dai poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare il titolo di godimento dell'immobile e l'importo del prezzo di vendita, nonché la dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per novanta giorni dal termine di scadenza fissato per la ricezione delle offerte.

**Si precisa che:**

- la Città Metropolitana procederà a selezionare le offerte economicamente più vantaggiose, e ritenute rispondenti alle proprie esigenze, secondo i criteri indicati nella tabella A, allegata al presente avviso e costituente parte integrante e sostanziale dello stesso, verificando che l'immobile offerto presenti i requisiti minimi in precedenza indicati; potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, purché ritenuta congrua e conveniente; la proposta di offerta che nel suo complesso (economico-funzionale) sarà ritenuta economicamente più vantaggiosa e la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, verrà sottoposta alla verifica di congruità ai prezzi di mercato dell'Agenzia del Demanio;
- il presente avviso è finalizzato all'acquisto di un immobile ad uso scolastico che non vincola in alcun modo la Città Metropolitana, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero 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 effetto della presentazione della domanda di partecipazione;
- la Città Metropolitana non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita; nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa e conveniente, la Città Metropolitana, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte; le spese di pubblicazione saranno rimborsate dall'offerente scelto con i criteri sopra indicati, all'atto della stipula del contratto definitivo;
- individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di acquisto contenente tutte le clausole pattuite;
- le certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla prosecuzione delle eventuali trattative;
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile/degli immobili a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, esclusivamente nell'ambito del presente avviso pubblico e per le procedure consequenziali; con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento;
- la Città Metropolitana si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo tecnico di verifica dell'immobile.

Le eventuali informazioni complementari nonché le risposte ai quesiti devono essere richieste per iscritto mediante e-mail all'indirizzo: [gideangelis@cittametropolitana.na.it](mailto:gideangelis@cittametropolitana.na.it)

Napoli, lì \_\_ agosto 2018 –

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO – Dr. Giuseppe De Angelis

## Allegato B

*“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografica, il documento informatico è memorizzato digitalmente”*

### **Tabella A – CRITERI DI VALUTAZIONE**

#### **Criterio di valutazione Tecnico/Economico Punteggio (max)**

- A) Idoneità Tecnica della Struttura max 40 punti
- B) Distanza dai mezzi di trasporto max 15 punti
- C) Distanza dalla sede principale dell'istituto max 15 punti
- D) Offerta economica max 30 punti