



## AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

**OGGETTO: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILI DA CONDURRE TEMPORANEAMENTE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO PER ALMENO UN ANNO E SEI MESI.**

Con deliberazione della Giunta Comunale n.38 del 31.03.2026, si è mandato ai competenti Uffici di procedere all'indizione di una indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile o più immobili da condurre in locazione passiva, in uso temporaneo per adibirli o già adibiti ad uso scolastico per almeno un anno e sei mesi.

La necessità di dare corso al presente avviso, nasce dall'esigenza improcrastinabile di attuare le lavorazioni previste dal progetto esecutivo delle opere denominate: "*Interventi di messa in sicurezza del plesso scolastico Don Bosco*", dell'importo complessivo di € 4.287.090,00, per le quali occorre la totale evacuazione dell'istituto scolastico in parola. In ragione di ciò questo Comune è stato individuato quale destinatario di un finanziamento di euro 3.000.000,00 giusta deliberazione di G.R. n.452/2022 – "Scuola Viva in Cantiere" Decreto Dirigenziale n. 172/2024 e D.D. n.758/2024 con fondi a valersi sul PR FESR 2021/2027 e per la restante parte di € 1.287.090,00 richiesti al GSE in attesa di effettiva erogazione.

Emerge quindi, nelle more della definitiva e totale copertura finanziaria, l'esigenza di reperire locali idonei per l'accoglimento di almeno n.23 aule da adibire a scuola elementare ed almeno n.9 aule da adibire a scuola materna (anche in immobili distinti) da condurre in locazione passiva temporanea, da usufruire nell'arco temporale almeno pari alla durata contrattuale complessiva dei lavori a farsi (almeno anni uno).

La ricerca degli immobili de quo, è giustificata dalla impossibilità dell'Ente, come espressa nella summenzionata Deliberazione di G.C., di reperire, tra gli immobili di sua proprietà, ovvero di proprietà del Demanio, soluzioni alternative (a costo zero) rispetto alla locazione passiva di immobili di proprietà di terzi.

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e pertanto le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Qualiano (Na), che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo.

Nessun diritto sorge conseguentemente in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione dei soggetti interessati in modo non vincolante per l'Ente.

### **Art. 1 - Finalità**

Dovendo questo Ente attuare le lavorazioni previste dal progetto esecutivo delle opere denominate: "*Interventi di messa in sicurezza del plesso scolastico Don Bosco*" – CUP:G16F24000030002, è necessario provvedere alla individuazione di ulteriori spazi da destinare allo svolgimento dell'attività didattica. Col presente avviso pubblico, pertanto, il Comune di Qualiano (na) intende individuare un immobile o più immobili da condurre in locazione passiva da adibire ad uso scolastico nel quale trasferire n.23 aule elementari e n.9 aule materne del plesso scolastico Don Bosco, sito in Via G. Leopardi, 21 – 80019 Qualiano (Na), nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità.

## **Art. 2 - Responsabile del procedimento**

Il Responsabile del presente procedimento esplorativo, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990 è l'ing. Salvatore Costantino, Responsabile del Settore IV – Lavori Pubblici del Comune di Qualiano (Na).

## **Art. 3 - Caratteristiche e requisiti dell'immobile**

Con la presente indagine di mercato si intende pertanto verificare l'eventuale presenza nel territorio del Comune di Qualiano (Na) di un immobile o più immobili ove trasferire le aule del plesso scolastico Don Bosco, sito in Via G. Leopardi, 21 – 80019 Qualiano (Na), al fine di ottemperare a quanto specificato in premessa. Sono ammissibili le seguenti tipologie di edifici:

- singolo fabbricato isolato;
- porzione di fabbricato.

Sono ammesse offerte relative a settori parziali/porzioni di immobili e/o fabbricati purché dotati di autonomia funzionale e di accessi indipendenti.

L'immobile dovrà essere disponibile sin da subito (libero da cose e/o persone) e dovrà obbligatoriamente possedere indicativamente i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

- destinazione d'uso compatibile con l'utilizzo ad uso scolastico;
- ubicazione nel Comune di Qualiano (Na), adeguatamente collegata con le principali vie di comunicazione;
- vicinanza ad una o più aree adibite a parcheggio aperto al pubblico;
- caratteristiche funzionali improntate alla flessibilità ed alla versatilità nell'uso degli spazi;
- superficie interna idonea ad ospitare, nel rispetto della normativa vigente, un numero complessivo di 23 aule per scuola elementare e n.9 aule per scuola materna (entrambe nel rispetto di 1,80 mq. per alunno) tutte di circa 45 mq ciascuna e un blocco servizi da destinare – tra l'altro – a servizi igienici in numero congruo rispetto alle vigenti normative igienico-sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- condizioni manutentive buone, affinché si possa procedere ad un'immissione in possesso immediata o con piccoli interventi di adeguamento e manutenzione a farsi;
- certificazione o segnalazione certificata di agibilità o successivamente facilmente certificabile;
- conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi, edilizie ed urbanistiche, relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia igienico-sanitaria;
- presenza di impianti di riscaldamento;
- conformità agli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. n. 37/2008;
- rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- presenza di un'area esterna – anche comune - dotata di parcheggi;
- presenza di accessi secondari all'edificio;
- presenza di caratteristiche utili alla completa operatività dei locali (a titolo esemplificativo: predisposizione a cablaggi e reti dell'impianto informatico, presenza di rete di telefonia; predisposizione alla compartimentazione degli spazi).

Prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuti tutti gli eventuali adempimenti relativi alle norme di prevenzione incendi.

Nel caso di immobili privi dei requisiti richiesti, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili difformi ma comunque aventi la predisposizione all'adeguamento ai medesimi.

## **Art. 4 - Durata del contratto e recesso**

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 1 (uno) e mesi 6 (sei) eventualmente prorogabile di un ulteriore anno, a discrezione dell'ente.

Il Comune di Qualiano (Na), si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;
- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso;
- in tutti gli altri casi previsti dalla legge.

In tali casi, sarà cura del Comune stesso darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, tre mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

#### **Art. 5 - Requisiti dei partecipanti**

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

- inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

#### **Art. 6 - Contenuto della domanda di partecipazione**

In soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione apposita manifestazione di interesse resa in conformità alle disposizioni di cui al DPR n. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'Allegato 1, includendo:

- copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- planimetria dettagliata relativa agli spazi messi a disposizione;
- relazione descrittiva e documentazione fotografica idonea a mostrare le caratteristiche del bene;
- relazione estimativa da sottoporre all'Ente per la definizione del canone richiesto, elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondi le direttive impartite dall'Agenzia del Demanio (sulla base del modello estimale allegato alla Circolare dell'Agenzia del Demanio prot. n. 16155 dell'11 giugno 2014 o utilizzando l'applicativo Estimare).

Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nell'Allegato 1 per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.

#### **Art. 7 - Modalità e termine per la presentazione della domanda**

La manifestazione di interesse, con tutti i documenti indicati all'art. 6 del presente avviso, dovrà pervenire al Comune di Qualiano (Na) entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 12.06.2026 tramite raccomandata a/r o consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Qualiano (Na) al seguente indirizzo: **Comune di Qualiano (Na), Piazza del Popolo n.1 – 80019 Qualiano (Na).**

Sulla busta chiusa e sigillata, dovrà essere indicata la presente dicitura:

*"AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI UN IMMOBILE o PIU' IMMOBILI DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE AD USO SCOLASTICO – NON APRIRE".*

La manifestazione di interesse dovrà essere contenuta in formato cartaceo in un unico plico chiuso e sigillato sui lembi di chiusura con nastro adesivo idoneo a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni. Il plico dovrà recare all'esterno le indicazioni del mittente.

Il plico potrà essere inviato mediante:

- servizio postale, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;
- corriere privato o agenzia di recapito debitamente autorizzati;
- consegnato a mano da un incaricato del soggetto proponente; soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione del giorno e dell'ora della consegna.

L'invio del plico contenente la manifestazione di interesse resta comunque a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa ogni e qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione, ove per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi motivo il plico non pervenga entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Il plico pervenuto oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche per causa non imputabile al concorrente ed anche se spedito prima del termine medesimo, comporta l'esclusione dalla valutazione per irricevibilità della manifestazione di interesse; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo, in tal caso, la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante.

L'ufficio ricevente non assume responsabilità alcuna per i casi di ritardi nel recapito dei plichi da parte dei vettori prescelti dai concorrenti. Non saranno rese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il suddetto termine.

Il presente avviso ed il relativo allegato saranno resi disponibili sul sito istituzionale [www.comune.qualiano.na.it](http://www.comune.qualiano.na.it) nella sezione Amministrazione trasparente, Bandi di gara e contratti e sulla on-page dell'Albo Pretorio on-line del Comune di Qualiano (Na).

#### **Art. 8 - Modalità di svolgimento della procedura**

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, verrà nominata un'apposita commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute secondo i criteri specificati nell'art. 3.

Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Ente, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, al fine verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di un apposito contratto nella forma e nei modi previsti dalla legge e meglio specificate all'art. 11.

#### **Art. 9 - Verifiche e controlli**

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte degli uffici, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute. In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

#### **Art. 10 - Trattamento dei dati personali**

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 e del GDPR Regolamento UE 2016/679, il trattamento dei dati personali forniti o comunque acquisiti dal Comune è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura in oggetto e nel pieno rispetto della vigente normativa.

Ai soggetti proponenti sono riconosciuti i diritti di cui alla citata normativa, in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste al Titolare del trattamento.

#### **Art. 11 - Ulteriori informazioni**

La presente indagine riveste solo il carattere di ricerca di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile in locazione passiva da adibire ad uso scolastico.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Comune di Qualiano (Na). Quest'ultimo infatti si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta o 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 fatto della presentazione dell'offerta.

Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

E' facoltà di questa Amministrazione, laddove si riscontrasse la non congruenza delle proposte con le proprie esigenze o in caso di assenza di proposte, ricorrere ad ulteriori operatori alternativi a quelli di cui alla presente manifestazione di interesse.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che l'offerente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia compenso, pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo a fronte dei sopralluoghi effettuati.

Non sarà corrisposta da parte di questa Amministrazione alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

Ad intervenuta individuazione dell'immobile, questo Ente si riserva, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 7, del D.L. 95/2012, la facoltà di trasmettere all'Agenzia del Demanio territorialmente competente la richiesta di canone per l'immobile individuato, unitamente alla

documentazione tecnica relativa allo stesso, subordinando la stipula del contratto di locazione passiva ad uso non abitativo alla verifica di congruità del canone proposto o apponendo nel contratto una clausola risolutiva in caso di accertata non congruità.

L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti di legge sull'operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

#### **Art. 12 - Altre informazioni**

I soggetti interessati potranno inviare quesiti per posta elettronica certificata all'indirizzo [lavoripubblici.qualiano@asmepec.it](mailto:lavoripubblici.qualiano@asmepec.it) entro il termine ultimo previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse.

Il Responsabile del Settore IV - Lavori Pubblici  
Ing. Salvatore Costantino

