

# **Comune di BRUSCIANO**

Città Metropolitana di Napoli

## **AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE CON PROPOSTA**

**PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 193 E SEGUENTI DEL D.LGS. N. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DA DESTINARE A CASERMA DEI CARABINIERI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BRUSCIANO, IN CAMBIO DELLA CESSIONE DI UN IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 202 DEL D.LGS. 36/2023.**

Con la pubblicazione del presente Avviso di Manifestazione di Interesse con proposta, il Comune di Brusciano (NA) intende espletare un'indagine finalizzata alla verifica della sussistenza di eventuali operatori economici in possesso di adeguata qualificazione, interessati a presentare proposte di Partenariato Pubblico Privato (PPP) ai sensi dell'art. 193 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023, per la realizzazione di un edificio pubblico avente destinazione di Caserma dei Carabinieri di proprietà comunale in cambio della cessione di un immobile (terreno) di proprietà comunale a titolo di corrispettivo ai sensi dell'art. 202 D.Lgs. 36/2023 "Cessioni di immobili in cambio di opere".

### **PREMESSE**

- l'Amministrazione Comunale con deliberazione di G.M. n. 34 del 15/05/2026 ha adottato l'aggiornamento del programma triennale delle opere pubbliche 2026-2028-Elenco annuale 2026;
- all'interno del suddetto programma è presente un'opera rubricata come "Partenariato Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 202 del D.Lgs. 36/2023 per la costruzione di un edificio pubblico da destinare a Caserma dei Carabinieri", codici CUI: L8400513063220260001 e CUP: I35I2600090004, con la quale l'amministrazione intende attuare un ambizioso programma di realizzare un edificio di proprietà della stessa da dare in locazione al Ministero dell'Interno per l'implementazione della Caserma dei Carabinieri al fine di evitare il ripiegamento della stazione, attualmente allocata in una struttura privata, presso altre strutture site nei comuni vicini;
- con tale progetto il Comune persegue il duplice obiettivo di far permanere sul territorio comunale la Stazione dei Carabinieri e la valorizzazione del patrimonio immobiliare in

disuso ossia del terreno di proprietà comunale ricadente nel CED 2 di via Fonseca, dove, attraverso la cessione di una parte di esso, si ottiene la realizzazione sulla restante parte di un'opera pubblica senza oneri in denaro da parte del Comune;

- la necessità di procedere alla realizzazione della Caserma dei Carabinieri, ha codificato un procedimento volto a stimolare la formulazione di proposte progettuali da parte di soggetti privati, nella forma di progetto di fattibilità tecnico economica (pft) sulle quali l'Ente possa valutare la soluzione che presenti il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire;
- la possibilità di coinvolgere i privati nella realizzazione dei progetti di opere pubbliche è di fondamentale importanza, specie nel Mezzogiorno, nel quale è più rilevante e determinante per qualsiasi processo di sviluppo la carenza di infrastrutture;
- l'importanza del coinvolgimento dei privati può sintetizzarsi nei seguenti punti:
  - o da un lato, in periodi di razionalizzazione delle risorse e di riduzione delle spese, gli enti pubblici non possono disporre delle risorse economiche in quantità sufficiente ad attivare investimenti;
  - o dall'altro lato è necessario accogliere nuovi stimoli per valorizzare aree di proprietà comunali dismesse favorendo l'insediamento di servizi (sanitari/alberghiero/direzionali/ecc.) che portano indotto e occupazione su un'area che resterebbe altrimenti inutilizzata.
- l'area individuata per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri è ubicata nella parte nord del territorio comunale di Brusciano in prossimità della strada provinciale 7bis (via Pimental Fonseca), inclusa nel CED 2 di Via Fonseca approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 25/2024, il quale prevede:
  - n. 2 lotti privati con destinazione commerciale;
  - Area libera, ceduta in proprietà al Comune di Brusciano, composta da tre particelle catastali nn. 1366 (mq 693), 1331 (mq 865) e 1165 (mq 1320), avente destinazione urbanistica "F5 - Attrezzature di livello sovracomunale" per le quali il Comune ha previsto:
    - a) sulla particella nn. 1366 (mq 693) dovrà essere realizzata la Caserma dei Carabinieri "**Stazione Base di tipo B**" di cui ai "Parametri dimensioni o orientativi per la progettazione di infrastrutture tipo" Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri IV Reparto - SM - Ufficio Infrastrutture, composta da

due piani fuori terra ed uno seminterrato, avente ciascun piano una superficie utile lorda di circa mq 340;

- b) le particelle 1331 (mq 865) e 1165 (mq 1320), costituente un lotto di 2185 mq, saranno cedute a titolo di corrispettivo all'operatore economico, ai sensi dell'art. 202 del Codice, a parziale compensazione del costo totale del quadro economico dell'intervento di realizzazione della Caserma, mentre la quota restante del quadro economico sarà invece coperta dal valore degli oneri di urbanizzazione/costruzione oltre che dall'anticipazione della cessione del lotto.
- alla data odierna le aree risultano inutilizzate; il sito presenta enormi potenzialità in termini di collocazione e di servizi con cui può porsi in relazione.

### **VISTO**

- il Decreto legislativo del 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 Codice dei Contratti Pubblici;
- la determinazione del Responsabile del Settore 4 "LL.PP. – Manutenzione - Ambiente" n.RG 496 del 08/07/2026 di approvazione del presente Avviso Pubblico di Manifestazione d'interesse;

### **AVVISA CHE**

l'Amministrazione prenderà in esame proposte di Partenariato Pubblico Privato per l'affidamento in concessione della progettazione e realizzazione di un edificio pubblico da destinarsi a Caserma dei Carabinieri, da attivarsi con procedura del P.P.P. ex art. 193 "Procedura di affidamento" ed ex art. 202 "Cessioni di immobili in cambio di opere" del d.lgs. n. 36/2023, come meglio descritto nel seguito del presente Avviso.

### **ART. 1 - FINALITÀ E OGGETTO DELL'AVVISO**

Il presente Avviso è finalizzato a sollecitare la presentazione di proposte di Partenariato Pubblico Privato da parte di operatori economici potenzialmente interessati ed in possesso di adeguata qualificazione per gli interventi in oggetto, che devono contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dall'art. 193, comma 3, del d.lgs. 36/2023, redatta con le caratteristiche e contenuti minimi indicati nei successivi punti del presente Avviso.

Le Proposte per l'affidamento in concessione, da attivarsi con procedura artt. 193 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023, devono avere per oggetto la progettazione e realizzazione, a propria

cura e spese, degli interventi di costruzione dell'opera pubblica "Caserma dei Carabinieri" Stazione Base di Tipo B.

Il progetto da presentare in sede di manifestazione di interesse sarà del livello PFTE (progettazione di fattibilità tecnico economica ai sensi dell'art. 41 del Codice) e sarà valutato sulla scorta del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) redatto dal Comune di Brusciano ed allegato al presente avviso. I contenuti progettuali devono risultare conformi alle previsioni delle normative vigenti, sotto il profilo delle funzioni insediabili, dei parametri urbanistici ed edilizi e degli obblighi che devono essere adempiuti da parte degli operatori interessati.

Si precisa che la progettazione scelta è soggetta, per la sua approvazione, alle autorizzazioni previste dalle norme in vigore per la tipologia di struttura da realizzare e per la eventuale tipologia di vincoli presenti sull'area di interesse. Al fine di consentire agli operatori interessati un'esatta analisi degli elementi tecnico-economico- finanziari e giuridici del progetto, nonché ogni valutazione di dettaglio circa la fattibilità delle proposte da candidare, l'Amministrazione ritiene opportuno che gli stessi effettuino uno, o più, sopralluogo/hi preliminare/i presso i luoghi.

In esito agli stessi gli operatori economici proponenti dichiareranno nell'istanza di partecipazione, a pena di esclusione, di aver preso visione dei luoghi e di aver tenuto conto nella formulazione della proposta dello stato dei luoghi oggetto della proposta.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per la mancata, parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della proposta.

Si precisa altresì che:

- il futuro concessionario, individuato a seguito della futura procedura di gara, dovrà impegnarsi ad assumere a proprio esclusivo rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto con le modalità previste dall'art. 38 del D.lgs. n. 36/2023, nonché ad assumere a proprio rischio esclusivo l'acquisizione di ogni autorizzazione e/o nulla-osta obbligatori o necessari per l'esecuzione del progetto, restando in ogni caso inibita al concessionario qualsiasi attività edilizia se non dopo aver conseguito le predette autorizzazioni.
- tutti i costi per la realizzazione dell'opera pubblica "Caserma dei Carabinieri" saranno sostenuti dall'operatore economico titolare dell'affidamento concessorio del servizio, in cambio della cessione del terreno ai sensi dell'art. 202, nel rispetto del progetto

approvato, completo di tutti i pareri previsti per legge relativi all'intervento di cui all'oggetto.

## **ART. 2 - STAZIONE APPALTANTE**

Stazione appaltante: Comune di Brusciano

Indirizzo: Via Camillo Cucca, 79 - Brusciano (NA)

Posta elettronica certificata PEC: [protocollo@pec.comune.brusciano.na.it](mailto:protocollo@pec.comune.brusciano.na.it)

Indirizzo internet: [www.comune.brusciano.na.it](http://www.comune.brusciano.na.it)

Riferimenti telefonici: 0815218209

Responsabile Unico del Progetto: arch. Gaetano D'Amore

## **ART. 3 - LOCALIZZAZIONE E SITUAZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE**

Il Comune di Brusciano ha nelle sue disponibilità un compendio immobiliare composto da terreni identificati nel Catasto terreni al fg. 3 mappale nn. 1331 di 865 mq, 1165 di 1320 mq e 1336 di 693 mq, per complessivi 2878 mq, avente destinazione urbanistica nel PUC vigente quale "zona F5 - Attrezzature di livello sovracomunale" e collocate all'interno del CED 2 di via Fonseca già dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Al fine di assicurare le risorse necessarie alla realizzazione della caserma dei carabinieri è volontà dell'Amministrazione Comunale di avvalersi delle procedure di cui all'art. 202 del D.Lgs. 36/2023 "Cessioni di immobili in cambio di opere"; allo scopo si prevede la cessione in proprietà, di una parte della suddetta area, ossia quella coincidente con le particelle nn. 1331 (mq 865) e 1165 (mq 1320) per un totale di mq 2185 a titolo di corrispettivo per la realizzazione della Caserma dei Carabinieri che sarà realizzata sulla restante parte di terreno individuato con la p.lla n. 1336 di mq 693,00.

Allo stato attuale le suddette aree del compendio risultano inutilizzate. I luoghi saranno consegnati nello stato di fatto attualmente vigente.

## **ART. 4 - SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA**

Gli operatori economici, per la presentazione della Proposta, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 94 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023, dovranno:

- a) essere in possesso delle necessarie qualificazioni per l'effettuazione dei lavori previsti nel progetto proposto tenuto conto dei vincoli presenti;

Si rammenta, in particolare, che l'art. 193, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023 dispone che solo *"...Gli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015, possono formulare le proposte di cui al primo periodo salva la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori o dei servizi, di associarsi o consorzarsi con operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi investitori istituzionali ne siano privi"*.

#### **ART. 5 - INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE**

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o paraconcorsuale e non sono previste graduatorie di merito e/o attribuzione di punteggi.

Il *modus procedendi* che caratterizza il PPP è improntato alla logica della collaborazione, in funzione del perseguimento del pubblico interesse, tra promotore ed amministrazione che ispira tutta la fase preliminare di scelta e di approvazione della proposta di PPP da sottoporre poi a gara ad evidenza pubblica.

La scelta del promotore, ancorché procedimentalizzata, è connotata da ampia discrezionalità amministrativa, essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione stessa di un interesse pubblico che giustifichi l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.

Ogni proposta pervenuta, presentate dagli operatori economici interessati al presente avviso (definiti in questa fase "Proponenti"), sarà oggetto di esame da parte del RUP, che ne valuterà la fattibilità e la coerenza con il Documento di Indirizzo alla Progettazione, a seguito del quale sarà sottoposta all'Amministrazione comunale che ne dovrà valutare il pubblico interesse.

Relativamente alla proposta o alle proposte che l'Amministrazione riterrà meritevoli di potenziale accoglimento, in caso di riscontrate carenze, oscurità o incompletezze della documentazione presentata, il RUP potrà attivare la procedura di soccorso istruttorio e di chiarimento; nello specifico, al fine di garantire la massima completezza e correttezza dell'istruttoria, l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere formalmente al Proponente:

- Spiegazioni dettagliate e chiarimenti tecnici in merito agli elaborati del progetto presentato;
- Integrazioni e approfondimenti progettuali volti a conformare la proposta agli obiettivi dell'Ente.
- Documenti mancanti o incompleti rispetto a quelli richiesti dal presente avviso.

Il RUP assegnerà al Proponente un termine perentorio, non superiore a 10 giorni, per la trasmissione di tali modifiche, integrazioni o chiarimenti. Il termine per la conclusione del procedimento (pari a 60 giorni) si intenderà sospeso per il periodo necessario all'acquisizione di tali elementi. In caso di mancata o incompleta trasmissione della documentazione richiesta entro il termine assegnato, la proposta non potrà essere ulteriormente valutata.

La valutazione della proposta, ai fini dell'eventuale individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, potrà aver luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.

Il Comune valuterà le proposte anche se si presenterà un solo operatore. Il RUP verificherà l'idoneità dei progetti ricevuti. Successivamente, la Giunta Comunale esaminerà le proposte idonee per scegliere quella più in linea con i propri obiettivi e approverà il progetto scelto e lo dichiarerà di pubblico interesse (ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023)"

La Giunta Comunale potrà chiedere al Proponente di apportare al PFTE e al piano economico/finanziario, le modifiche necessarie per la sua approvazione e il conseguente perfezionamento della produzione documentale richiesta dal medesimo art. 193, comma 2; nel caso di modifiche da apportare al piano economico/finanziario, lo stesso dovrà nuovamente essere asseverato.

Il Proponente sarà tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste dalla Giunta in sede di approvazione della proposta; in difetto, il progetto si intenderà non approvato.

Successivamente all'approvazione della proposta e alla dichiarazione di pubblico interesse alla realizzazione dell'opera, il PFTE, eventualmente modificato, sarà inserito, qualora dovesse risultare diverso da quello già presente, negli strumenti di programmazione approvati dal Comune di Brusciano sulla base della normativa vigente.

A seguito del riconoscimento del pubblico interesse della proposta, all'operatore economico proponente viene conferita la qualifica formale di "Promotore". Di conseguenza, il Comune di Brusciano procederà all'indizione di una procedura ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art.

193, comma 6, del D.Lgs. n. 36/2023, assumendo a base di gara il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) approvato.

Si precisa che:

- la presentazione della proposta da parte degli operatori interessati alla manifestazione d'interesse, non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo meramente esemplificativo, gli studi e i progetti presentati dagli operatori interessati);
- qualora l'operatore economico cui sia stata conferita la qualifica di "Promotore" non risulti aggiudicatario della successiva procedura di affidamento in concessione, lo stesso spettano, a carico del soggetto aggiudicatario, il rimborso e il pagamento delle spese sostenute per la predisposizione della proposta progettuale (PFTE) posta a base di gara, entro il limite massimo del 2,5% del valore dell'investimento, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 193 del D.Lgs. n. 36/2023.

Va precisato infine che, prima di procedere all'adozione della formale delibera di Giunta Comunale per l'approvazione della proposta e la dichiarazione di pubblico interesse, l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere documenti integrativi e/o di avviare specifiche indagini e verifiche d'ufficio volte ad accertare:

- Il possesso dei requisiti di capacità generale e l'assenza dei motivi di esclusione di cui agli articoli 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023.
- Il possesso dei requisiti di capacità speciale (idoneità professionale, le capacità tecnico-professionale ed economico-finanziaria) di cui all'articolo 100 del D.Lgs. n. 36/2023, rapportati alla complessità della proposta progettuale presentata.

L'esito negativo di tali verifiche o la mancata cooperazione del proponente nell'esibizione della documentazione a comprova dei requisiti dichiarati comporterà l'immediata esclusione dalla procedura, senza che il soggetto possa vantare alcun diritto o pretesa nei confronti del Comune.

#### **ART. 6 - MODALITÀ DI REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO E DURATA CONCESSIONE.**

La realizzazione dell'intervento pubblico "Caserma dei Carabinieri" avverrà da parte del concessionario senza pagamento "in denaro" da parte del Comune; la **controprestazione** prevista a favore del concessionario, ai sensi dell'art. 202 del Codice, sarà composta da:

- **valore venale dell'area** di proprietà comunale di 2185,00 mq (terreno identificato al fg. 3 p.lle 1331 e 1165) ubicata all'interno del CED2 di Via Fonseca con destinazione urbanistica nel PUC vigente quale zona "F5 - Attrezzature di livello sovracomunale", da cedere ai sensi dell'art. 202 del Codice, stimata in €. 2.418.183,20 ;
- **valore degli oneri di urbanizzazione/costruzione** relativi alla costruzione dell'edificio privato che il concessionario edificherà sul lotto ceduto e di sua esclusiva proprietà, stimati in un valore minimo pari €. 220.344,55 salvo conguaglio in caso di eccedenza riferita alla effettiva progettazione presentata dell'opera privata;
- **valore anticipazione della cessione del lotto** in sede di stipula della convenzione, stimato in €. 75.284,90;

La durata della concessione è in rapporto alla durata di realizzazione dell'opera pubblica "Caserma dei Carabinieri", il cui iter tecnico-amministrativo si prevede concludersi in **n. 3 (tre) anni** a far data dall'individuazione del soggetto concessionario; in ogni caso la concessione s'intenderà conclusa all'emissione del collaudo amministrativo dell'opera pubblica "Caserma dei Carabinieri". Il privato ha il solo compito di progettare e realizzare l'opera: subito dopo il collaudo, la struttura passerà sotto l'esclusiva responsabilità del Comune, che ne curerà direttamente ogni aspetto legato alla gestione.

Il trasferimento della proprietà del terreno da cedere avverrà in un momento anteriore alla conclusione dei lavori, nello specifico all'atto della stipula della convenzione di P.P.P., in conformità all'art. 202, comma 1, lett. b) del Codice. A tutela del Comune, l'operatore dovrà preventivamente prestare una garanzia fideiussoria pari al valore dell'immobile, secondo i criteri di partecipazione previsti dal Codice. La fideiussione sarà poi svincolata progressivamente, seguendo la disciplina della cauzione definitiva.

#### **ART. 7 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA E REVISIONE DEL VALORE STIMATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.**

Il Comune di Brusciano si riserva la facoltà insindacabile di procedere, in qualsiasi momento antecedente alla stipula della convenzione di partenariato, a ulteriori e più approfondite verifiche tecniche, catastali, urbanistiche, ambientali e di mercato relative ai terreni oggetto di cessione.

Qualora in esito a tali successive valutazioni emergano elementi variazionali che incidano sul valore del suolo, l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio:

1. Adeguare il prezzo e il valore venale del terreno originariamente stimato, richiedendo al Proponente/Promotore il conseguente riequilibrio del Piano Economico Finanziario (PEF) e della correlata progettazione;
2. Disporre l'annullamento d'ufficio o la revoca della presente procedura di manifestazione di interesse o della successiva gara, laddove la nuova valutazione del terreno non garantisca più la convenienza economica per l'Ente, il Value for Money o il perseguimento del pubblico interesse.

La presentazione della proposta da parte degli operatori economici costituisce esplicita e incondizionata accettazione della presente clausola. In caso di adeguamento del prezzo o di annullamento/revoca della procedura, i soggetti interessati non potranno vantare alcun diritto al compenso, indennizzo, rimborso spese o risarcimento danni a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Brusciano, rinunciando espressamente a ogni relativa pretesa.

#### **ART. 8 - CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

La proposta deve contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dall'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023.

Si evidenzia che la mancanza anche di uno solo degli elementi caratterizzanti la proposta sopra richiamati, non consente all'Amministrazione di istruirla nel merito o, comunque, di definire positivamente il procedimento, per impossibilità di apprezzare la fattibilità tecnica, giuridica ed economico-finanziaria dell'intervento.

Pertanto, ai fini dell'avvio della procedura di valutazione della proposta, è richiesta la presentazione della seguente documentazione, con i contenuti minimi di seguito riportati:

1. **Qualificazione giuridico normativa della Proposta.** Il Proponente deve esplicitare le caratteristiche e i requisiti connotanti la Proposta tali che sia univocamente delineabile il rapporto contrattuale da instaurare tra le parti come una forma di PPP, e che ne sia evidenziata la relativa metodologia attuativa.
2. **Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) dell'opera pubblica "Caserma".** Il progetto dei lavori deve essere redatto ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n. 36/2023 da professionista abilitato iscritto al relativo Ordine/Albo, in conformità alla vigente normativa di settore; deve contenere gli elaborati grafici e tecnici esplicativi di cui all'Allegato I.7 - art. 6 e seguenti e in linea con quanto previsto nel DIP.

3. **Progettazione relativa alla struttura privata.** In fase di manifestazione di interesse, unitamente al PFTE dell'opera pubblica, dovrà essere presentato anche un progetto di massima della struttura privata che il soggetto proponente intende realizzare sul lotto ceduto. La progettazione dovrà essere composta da:

- *Relazione tecnica generale, in cui sarà descritta l'opera da realizzare;*

- *Elaborati grafici consistenti in:*

- *Planimetria di inquadramento dell'edificio nel lotto ceduto comprensivo degli edifici al contorno, strade di accesso, ecc..., in scala 1/200;*
- *Piante di tutti i livelli progettati compreso quello di copertura, in scala 1/200;*
- *Prospetti di tutti i lati liberi, e almeno due sezioni in scala 1/200;*

Si precisa che la progettazione dell'opera privata non sarà oggetto di valutazione comparativa nella scelta della proposta progettuale di interesse pubblico, non contribuirà all'attribuzione del punteggio in sede di gara per l'affidamento del P.P.P. e non sarà vincolante in futuro per il partner privato. Detta progettazione ha lo scopo esclusivo di dare contezza all'amministrazione circa l'uso del suolo e delle varie attività che s'intendono implementare su di esso compatibili con l'art. 52 delle NTA del PUC vigente oltre che per l'eventuale futura programmazione urbanistica del territorio.

4. **Bozza di Convenzione.** È il documento destinato a disciplinare il rapporto contrattuale tra il concedente ed il concessionario e contenente una impostazione delle clausole convenzionali atte a garantire la corretta allocazione dei rischi tra le parti. Nella Convenzione devono essere definiti i rischi trasferiti, le modalità di monitoraggio della loro permanenza entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e le conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto, tali da comportare la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico. Dovranno essere specificate le modalità di trasferimento al Comune delle opere/attrezzature alla scadenza della concessione.

Lo schema di contratto di concessione deve essere predisposto in conformità alle disposizioni sul Partenariato Pubblico Privato del D.Lgs. 36/2023, tenendo conto – per quanto compatibile – dello schema standard approvato dall'ANAC con delibera n. 1116 del 22 dicembre 2020 (*Contratto di concessione per la progettazione, costruzione*

*e gestione di opere pubbliche a diretto utilizzo della Pubblica Amministrazione*), della quale si suggerisce l'adozione dell'indice e della struttura generale.

5. **Piano Economico Finanziario asseverato (PEF).** Il PEF dovrà essere completo di Relazione Illustrativa al PEF e di Autodichiarazione del soggetto asseveratore relativa al possesso dei requisiti di legge necessari per rilasciare l'asseverazione stessa.

Nel PEF devono essere puntualmente individuati i presupposti e le condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti per l'arco temporale di durata della Convenzione.

La relazione illustrativa al PEF è il documento vincolante tra le Parti che riassume le principali ipotesi di natura economica, finanziaria, patrimoniale e fiscale, assunte dalle Parti per la stesura del PEF e deve inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti:

- descrizione del progetto ed esplicitazione tempistiche previste nel Cronoprogramma;
- indicazione di tutte le ipotesi di base utilizzate per l'elaborazione del PEF;
- esplicitazione degli indicatori finanziari e di equilibrio (valutazione della convenienza economica riferita al progetto attraverso l'analisi del TIR e del VAN, (sia di progetto che degli azionisti) e valutazione della sostenibilità finanziaria riferita al progetto tramite indicatori DSCR e LLCR, indicazione del WACC, esplicitazione del payback period).

6. **Documento che evidenzi la convenienza per l'Amministrazione nel ricorrere al partenariato pubblico privato (Value for Money).** Relazione tecnica ed economica, a carico del proponente, a supporto della propria proposta, volta a dimostrare la convenienza per l'Amministrazione nel ricorrere al Partenariato Pubblico Privato (PPP) rispetto a un appalto tradizionale, ai sensi dell'art. 175, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023. La relazione dovrà evidenziare i vantaggi della compensazione "in natura" tramite la cessione del lotto comunale in luogo del classico esborso finanziario. Dovrà inoltre dare evidenza dell'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo al privato, in conformità con l'art. 177 del D.Lgs. n. 36/2023.
7. **Matrice dei rischi ed elementi per l'analisi del Value for Money.** Deve essere redatta ai sensi e secondo le indicazioni dell'art. 175 del d.lgs. n. 36/2023.

8. **Impegno** a prestare la cauzione definitiva di cui al Codice dei Contratti Pubblici che copra la mancata sottoscrizione del contratto pubblico per fatto dell'affidatario;
9. **Esplicitazione delle spese** sostenute per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile (con verifica che siano minori del 2,5% del valore dell'investimento ai sensi dell'articolo 193 del d.lgs. 36/2023);

#### **ART. 9 - ALTRI DOCUMENTI DA ALLEGARE**

- a) Istanza di manifestazione di interesse (da utilizzare preferibilmente il modello di istanza allegato al presente avviso), debitamente sottoscritta, con indicato il nominativo, il codice fiscale, l'indirizzo, la PEC e una copia del documento d'identità del richiedente. Tale istanza dovrà contenere le seguenti autodichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000:
  - Autodichiarazione di possedere i requisiti ex art. 193 D. Lgs. 36/2023 propri del soggetto promotore;
  - Autodichiarazione di non incorrere in alcuno dei motivi di esclusione di agli artt. 94 e seguenti del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. (A tal fine occorre compilare e allegare il Modello DGUE);
  - Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti speciali di cui all'art. 100 del d.lgs. n. 36/2023 rapportati alla proposta progettuale presentata:
    - a) per i lavori: possesso di adeguata attestazione SOA in categorie e classifiche coerenti con la tipologia e l'importo dei lavori da eseguire previsti nella proposta;
    - b) per i servizi tecnici di progettazione:
      - idoneità professionale (iscrizione dei progettisti ai rispettivi albi o ordini professionali stabiliti dalla legge);
      - Capacità Economico-finanziaria (fatturato globale specifico, conseguito nei migliori tre anni dei cinque anni precedenti, di importo almeno pari al valore stimato della parcella per i servizi di progettazione comprensivo di PFTE ed esecutivo)
      - Capacità Tecnico-professionali (aver svolto con successo, nel quinquennio precedente, servizi di progettazione analoghi a quelli oggetto dell'affidamento, sia a favore di committenti pubblici che

privati, per un valore complessivo di pari importo della prestazione richiesta).

- Autodichiarazione di non incorrere nella condizione prevista dall'articolo 53, comma 16-ter, del D. Lgs. 165/2001 (pantouflage o revolving door);
  - Autodichiarazione di essere iscritto nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, o presso i competenti ordini professionali;
  - Autodichiarazione di accettare i termini e le prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico di che trattasi. (A tal fine, allega una copia del presente Avviso, timbrata e firmata su tutte le pagine, in segno di accettazione a firma del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata a farlo);
  - Autodichiarazione dei dati del proprio domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis e 6-ter del D.lgs. n. 82/05;
- b) Modello DGUE compilato, a firma del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata a farlo.
- c) Copia del presente Avviso, timbrata e firmata su tutte le pagine, in segno di accettazione a firma del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata a farlo.
- d) Eventuale promessa di costituzione di ATI con l'indicazione dell'impresa mandataria e di quelle mandanti nonché delle relative quote di partecipazione, compiti e competenze.

#### **ART. 10 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Gli operatori economici interessati al presente Avviso dovranno far pervenire la propria Proposta esclusivamente attraverso l'invio alla PEC istituzionale all'indirizzo [protocollo@pec.comune.brusciano.na.it](mailto:protocollo@pec.comune.brusciano.na.it), con tutti i file in formato \*.pdf, sottoscritti con firma digitale dal rispettivo soggetto dichiarante entro e non oltre il termine perentorio delle ore **23:59:59 del giorno 10 settembre 2026**.

Il suddetto termine entro il quale dovrà essere inviata la PEC è da considerarsi perentorio e a pena di esclusione.

Oltre il termine fissato per la presentazione non resta valida alcuna altra proposta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Le dichiarazioni, rese e sottoscritte, hanno valore di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni ed integrazioni; nel caso di dichiarazioni mendaci o di falsità negli atti, si applicano le disposizioni di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000, oltre all'esclusione dalla graduatoria.

Non saranno ammesse le domande non corredate di tutta la documentazione richiesta dal presente avviso e quelle pervenute fuori termine.

Si da atto che la valutazione della proposta, ai fini dell'eventuale individuazione del Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, potrà avere luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante.

#### **ART. 11 – CHIARIMENTI, COMUNICAZIONI.**

È possibile ottenere chiarimenti, sulla presente procedura, mediante la proposizione di quesiti inviati mediante PEC al medesimo indirizzo istituzionale ([protocollo@pec.comune.brusciano.na.it](mailto:protocollo@pec.comune.brusciano.na.it)), da inoltrare entro le ore 12.00 del giorno lunedì 26 agosto 2026. Non verranno evase richieste di chiarimento pervenute in modalità diversa da quella esplicitata.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Tutte le richieste presentate in tempo utile verranno rese disponibili in forma anonima tramite pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.

Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato ovvero con modalità diverse da quella sopra indicata. Si invitano pertanto gli operatori economici a monitorare costantemente i chiarimenti pubblicati.

I concorrenti sono tenuti a comunicare, in sede di presentazione delle istanze, l'indirizzo PEC o, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica, da utilizzare ai fini delle comunicazioni di cui all'art. 76, comma 5, del Codice. Salvo quanto disposto in merito ai chiarimenti, tutte le comunicazioni tra la Stazione Appaltante e gli operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese all'indirizzo PEC del concorrente comunicato in fase di presentazione delle istanze.

Eventuali problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate alla Stazione Appaltante, diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati.

In caso di consorzi di cui all'art. 68 del d.lgs. n. 36/2023, la comunicazione recapitata al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate. In caso di avvalimento, la comunicazione recapitata all'offerente si intende validamente resa a tutti gli operatori economici ausiliari.

## **ART. 12 - ALTRE INFORMAZIONI**

Il presente Avviso di Manifestazione d'interesse:

- è da intendersi quale procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazione di interesse, favorendo la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguata qualificazione, per la progettazione e realizzazione della "Caserma dei carabinieri" mediante procedura di Partenariato Pubblico Privato;
- non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti né un'offerta al pubblico (Art. 1336 del C.C.) o promessa al pubblico (Art.1989 del C.C.);
- può essere sospeso, modificato o annullato in qualsiasi momento unitamente alla relativa procedura e ciò senza che i soggetti interessati al presente Avviso possano pretendere nulla a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

Inoltre, nulla è dovuto dal Comune, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti la cui proposta non dovesse risultare di pubblico interesse, o nel caso in cui il Comune dovesse, a suo insindacabile giudizio, decidere di non dar corso alla procedura di valutazione della proposta, o in quello in cui la stessa procedura di approvazione non si concluda con l'identificazione di una proposta di interesse pubblico.

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 193 del Dlgs 36/2023, comma 3, ovvero di non realizzare l'intervento e ciò senza che i soggetti interessati al presente Avviso possano pretendere nulla a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i., si precisa che il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità degli operatori economici e i dati dichiarati saranno utilizzati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per i fini

esplicitati nel presente Avviso e per le formalità ad essa connesse. I dati non verranno comunicati a terzi.

Si precisa infine che in caso di difformità, discordanza o contraddizione tra le disposizioni, i termini e le condizioni contenute nel presente Avviso e quanto indicato nei documenti e atti ad esso allegati o comunque correlati alla presente procedura (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Documento di Indirizzo alla Progettazione - DIP, i modelli di istanza o altri elaborati tecnici), le previsioni del presente Avviso di Manifestazione di Interesse si intendono prevalenti a tutti gli effetti di legge.

### **ART. 13 - RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO**

Il Responsabile Unico del Progetto è l'arch. Gaetano D'Amore

Contatti: 0815218209 pec: [protocollo@pec.comune.brusciano.na.it](mailto:protocollo@pec.comune.brusciano.na.it)

#### **Allegati:**

Allegato n. 1: "Modulo di Istanza per manifestare interesse" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso;

Allegato n. 2: "Modulo DGUE";

Allegato n. 3: Documento di indirizzo alla progettazione (DIP recante prot. n. 11776/2026)

#### **Pubblicazione:**

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Brusciano [www.comune.brusciano.na.it](http://www.comune.brusciano.na.it) nella sezione "Amministrazione trasparente", all'Albo pretorio online del Comune di Brusciano.