

COMUNE DI BRUSCIANO
Città Metropolitana di Napoli

Settore 4:

Lavori Pubblici – Manutenzione – Ecologia ed Ambiente – Igiene – VAS - Servizi Cimiteriali

OGGETTO: Avviso pubblico di manifestazione di interesse con proposta per l'affidamento della concessione della progettazione e costruzione di un edificio da destinare a Caserma dei Carabinieri in cambio della cessione di un immobile ai sensi dell'art. 202 del D.Lgs. 36/2023. **CUP:** I35I26000090004 – **CUI:** L84005130632202600001

PUBBLICAZIONE CHIARIMENTI AI SENSI DELL'ART. 11 DELL'AVVISO

PREMESSA:

In riscontro ai quesiti pervenuti in tempo utile, si forniscono i seguenti chiarimenti esplicativi. Si precisa che le presenti risposte hanno valenza interpretativa e di integrazione delle disposizioni dell'Avviso Pubblico e dei relativi allegati; esse sono rese in forma impersonale e si intendono estese, a parità di condizioni, a tutti gli operatori economici interessati alla presentazione della proposta di Partenariato Pubblico Privato.

QUESITI E RISPOSTE.

Quesito 1

L'art. 11 dell'Avviso indica quale termine per l'invio dei quesiti le ore 12:00 del giorno "lunedì 26 agosto 2026". Poiché il 26 agosto 2026 cade di mercoledì, si chiede di confermare se il termine corretto sia lunedì 24 agosto 2026 oppure mercoledì 26 agosto 2026 alle ore 12:00.

Risposta Stazione Appaltante:

*Si conferma che il termine corretto per l'invio dei quesiti è fissato per **mercoledì 26 agosto 2026 alle ore 12:00**. L'indicazione del giorno 'lunedì' è frutto di un mero errore materiale.*

Quesito 2

Nella documentazione sono presenti riferimenti sia alla particella n. 1366 sia alla particella n. 1336, entrambe indicate con superficie di circa 693 m². Si chiede di confermare l'esatto identificativo catastale della particella sulla quale dovrà essere realizzata la Caserma dei Carabinieri.

Risposta Stazione Appaltante:

*Si conferma che la particella catastale su cui dovrà essere realizzata la Caserma è la **n. 1336** (del foglio 3), avente una superficie di 693 mq, come correttamente riportato all'Art. 3 dell'Avviso. Ogni eventuale riferimento alla particella 1366 contenuto nell'avviso o in altri elaborati è da considerarsi un mero errore materiale.*

Quesito 3

Il quadro economico dell'intervento riporta un importo complessivo pari a € 2.748.699,45, mentre il valore complessivo della controprestazione indicata nell'Avviso risulta pari a € 2.713.812,65. Si chiede di chiarire come debba essere considerata la differenza di € 34.886,80 e se essa debba essere posta integralmente a carico del proponente/concessionario nell'ambito del PEF asseverato.

Risposta Stazione Appaltante:

*Si conferma che gli importi indicati nel DIP hanno natura preliminare e possono essere aggiornati dal proponente nel PFTE e nel PEF sulla base dei prezzi correnti e delle indagini tecniche. La differenza di € 34.886,80 – così come qualsiasi eventuale eccedenza del quadro economico del PFTE rispetto al valore stimato della controprestazione (€ 2.713.812,65) – rimane a **esclusivo carico del proponente/concessionario** nell'ambito del rischio operativo e dovrà essere assorbita nel PEF asseverato. Trattandosi di un'operazione di PPP con corrispettivo 'in natura', l'equilibrio economico-finanziario complessivo della proposta sarà oggetto di specifica valutazione da parte dell'Amministrazione. Resta inteso che l'aggiornamento dei costi nel PEF non darà in nessun caso diritto a richiedere controprestazioni monetarie, estensioni temporali della concessione o cubature aggiuntive rispetto a quelle già stabilite dall'Avviso.*

Quesito 4

Si chiede di confermare se gli importi riportati nel DIP e nel quadro economico abbiano natura esclusivamente preliminare e se il proponente possa aggiornarli nel PFTE e nel PEF asseverato sulla base dei prezzi correnti, delle soluzioni progettuali proposte e degli esiti delle indagini tecniche.

Risposta Stazione Appaltante:

Sì, il proponente può aggiornarli nel PFTE e nel PEF asseverato sulla base dei prezzi correnti, delle soluzioni progettuali proposte e degli esiti delle indagini tecniche. Relativamente all'importo del quadro economico del PFTE proposto vale quanto risposto al quesito 3.

Quesito 5

Il modello DGUE allegato contiene richiami ad articoli del previgente Codice dei contratti, mentre l'Avviso richiama gli artt. 94 e seguenti e l'art. 100 del D.Lgs. 36/2023. Si chiede se sia ammesso utilizzare un DGUE aggiornato al D.Lgs. 36/2023 e come debbano essere interpretati i riferimenti normativi non coordinati presenti nel modello allegato.

Risposta Stazione Appaltante:

*Si conferma che l'operatore economico dovrà utilizzare e compilare il **modello DGUE aggiornato al D.Lgs. n. 36/2023**. Il modello allegato alla documentazione di gara ha mero valore di traccia generica; pertanto, tutti i riferimenti normativi in esso contenuti e non coordinati si intendono*

automaticamente sostituiti e integrati con le corrispondenti disposizioni del vigente Codice dei Contratti Pubblici (artt. 94 e ss. e art. 100 del D.Lgs. 36/2023).

Quesito 6

L'Avviso indica una Caserma composta da due piani fuori terra e un piano seminterrato, con superficie utile lorda di circa 340 m² per ciascun piano. Si chiede di chiarire se tale superficie debba essere rispettata per ogni singolo livello oppure se sia consentita una diversa distribuzione delle superfici, fermo restando il soddisfacimento del programma funzionale e della superficie complessiva richiesta.

Risposta Stazione Appaltante:

La dimensione dei piani della Caserma può essere adattata dal proponente in funzione del lotto, della normativa urbanistica vigente (nazionale e comunale) , del PFTE e delle esigenze operative della Stazione Base di tipo B (contenuti nei "Parametri dimensionali orientativi per la progettazione di infrastrutture tipo"), fermo restando che la superficie minima da realizzare nel complesso sia pari almeno a 680 mq per i due piani fuori terra e a 340 mq per il piano interrato.

Quesito 7

Si chiede di specificare quali locali, superfici e requisiti contenuti nei "Parametri dimensionali orientativi per la progettazione di infrastrutture tipo" siano da considerarsi inderogabili e quali, invece, possano essere adattati dal proponente in funzione del lotto, del PFTE e delle esigenze operative della Stazione Base di tipo B.

Risposta Stazione Appaltante:

*I parametri dimensionali e funzionali definiti dal Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri per la 'Stazione Base di tipo B' costituiscono i **requisiti minimi prestazionali e funzionali integrali** da soddisfare. Sono ammessi adattamenti distributivi unicamente se motivati da vincoli del lotto o soluzioni progettuali migliorative, fermo restando il rispetto degli standard dimensionali minimi complessivi e l'approvazione finale delle autorità competenti.*

Quesito 8

L'Avviso richiama sia la destinazione commerciale dei lotti privati sia possibili funzioni sanitarie, alberghiere, direzionali e di servizio. Si chiede di elencare in modo univoco le destinazioni d'uso ammissibili sul lotto di 2.185 m² costituito dalle particelle n. 1331 e n. 1165, precisando gli eventuali limiti, condizioni e standard urbanistici applicabili.

Risposta Stazione Appaltante:

*Le destinazioni d'uso ammissibili sull'area privata ceduta sono **esclusivamente quelle consentite dall'Art. 52 delle NTA del PUC vigente** per la zona F5, richiamate in via conoscitiva nel DIP. È onere del proponente verificare la piena compatibilità urbanistica della propria proposta edilizia privata con le norme di attuazione comunali vigenti.*

Quesito 9

Si chiede di confermare se la perizia geologica del comparto CED 2 allegata alla procedura possa essere utilizzata quale base conoscitiva per la redazione del PFTE e quali ulteriori indagini geologiche, geotecniche, sismiche o ambientali debbano essere obbligatoriamente eseguite e poste a carico del proponente.

Risposta Stazione Appaltante:

*Si conferma che la perizia geologica del comparto CED 2, allegata agli atti, ha un valore esclusivamente conoscitivo e di base. È **onere e responsabilità esclusiva del proponente** eseguire a proprie cure e spese tutte le eventuali ulteriori e specifiche indagini geologiche, geotecniche, sismiche, idrologiche e ambientali necessarie per la corretta redazione del PFTE in conformità alla normativa tecnica vigente.*

Quesito 10

L'Avviso prevede che il proponente dichiari di aver preso visione dei luoghi. Si chiede di chiarire se il sopralluogo debba essere svolto obbligatoriamente con assistenza e attestazione del Comune oppure se possa essere effettuato autonomamente, nonché le modalità per l'eventuale prenotazione e rilascio dell'attestazione.

Risposta Stazione Appaltante:

*Si conferma che il sopralluogo deve essere **svolto autonomamente** dall'operatore economico, senza necessità di prenotazione o assistenza da parte del personale comunale. Non verrà rilasciata alcuna attestazione. Resta fermo l'obbligo per il concorrente di inserire nell'istanza di partecipazione, a pena di esclusione, la dichiarazione di aver preso piena visione dello stato dei luoghi.*

Quesito 11

Si chiede di confermare che il progetto di massima dell'edificio privato richiesto dall'art. 8 dell'Avviso abbia esclusivamente funzione conoscitiva, non sia oggetto di valutazione comparativa e non vincoli il futuro concessionario nella successiva progettazione, fermo restando il rispetto della disciplina urbanistica vigente.

Risposta Stazione Appaltante:

*Si conferma che il progetto di massima dell'edificio privato ha **funzione esclusivamente conoscitiva** per l'Amministrazione, al fine di valutare l'uso del suolo e la compatibilità delle attività. Tale elaborato non sarà oggetto di valutazione comparativa o attribuzione di punteggio. Resta fermo l'obbligo inderogabile per il futuro concessionario di rispettare, in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, tutte le prescrizioni urbanistiche, edilizie e le destinazioni d'uso imposte dall'Art. 52 delle NTA del PUC vigente.*

Quesito 12

L'Avviso prevede, a tutela del Comune, una garanzia fideiussoria pari al valore dell'immobile da cedere anticipatamente. Si chiede di specificare la natura della garanzia, la durata, le condizioni di escussione, il soggetto beneficiario e le modalità di svincolo progressivo in rapporto all'avanzamento e al collaudo dell'opera pubblica.

Risposta Stazione Appaltante:

*La garanzia da prestare all'atto della stipula della convenzione (ai sensi dell'art. 202 e 117 del D.Lgs. 36/2023), a copertura della cessione anticipata del terreno, consiste in una **fideiussione bancaria o polizza assicurativa irrevocabile, incondizionata e a prima richiesta**, di importo pari all'intero valore venale del bene trasferito (€ 2.418.183,20). Il beneficiario è il Comune di Brusciano. Lo svincolo della stessa avverrà in modo progressivo secondo le modalità previste dal Codice per la cauzione definitiva, in stretto rapporto con gli stati di avanzamento (SAL) certificati dei lavori della Caserma e fino al collaudo finale dell'opera pubblica.*

Quesito 13

Si chiede di chiarire se il valore minimo degli oneri di urbanizzazione/costruzione indicato nell'Avviso costituisca una componente figurativa della controprestazione, un'esenzione o una compensazione, e come debba essere trattato nel PEF l'eventuale conguaglio derivante dal progetto definitivo dell'edificio privato.

Risposta Stazione Appaltante:

*Il valore di €. 220.344,55 rappresenta la **stima minima computata a scomputo/controprestazione** per l'intervento. Pertanto per qualsiasi costruzione che il promotore intende realizzare sul lotto ceduto, il valore minimo degli oneri urbanizzazione/costruzione sarà sempre pari a €. 220.344,55. Qualora invece il progetto dell'edificio privato sviluppato dal proponente generi un contributo di costruzione/oneri superiori a tale importo, l'eccedenza dovrà essere corrisposta al Comune secondo le modalità ordinarie di legge al momento del rilascio del titolo abilitativo e dovrà essere correttamente integrata nel PEF.;*

Quesito 14

Si chiede di precisare da quale atto decorra il termine indicativo di tre anni previsto per la conclusione dell'iter tecnico-amministrativo e della realizzazione dell'opera, nonché se il cronoprogramma proposto possa prevedere fasi differenziate per progettazione, acquisizione dei pareri, esecuzione, collaudo e trasferimento dell'opera al Comune.

Risposta Stazione Appaltante:

Con riferimento al primo punto del quesito, si precisa che il termine indicativo di 3 (tre) anni previsto dall'Art. 6 dell'Avviso Pubblico decorre formalmente dalla data di stipula della Convenzione/Concessione di P.P.P. e si intende concluso con l'emissione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo dell'opera.

Con riferimento al secondo punto, si conferma che il Cronoprogramma inserito all'interno della Relazione illustrativa del PEF (Art. 8, punto 5) può e deve essere articolato in fasi differenziate e consecutive (progettazione, acquisizione pareri, esecuzione lavori, collaudo e trasferimento).

*Si specifica, tuttavia, che l'articolazione in fasi dovrà obbligatoriamente rispettare il limite massimo complessivo di 3 (tre) anni. All'interno di tale triennio dovranno essere preventivati, computati e assorbiti anche i **tempi di attraversamento procedimentale** necessari all'ottenimento di pareri, visti e autorizzazioni da parte degli enti terzi i quali – ai sensi dell'Art. 1 del presente Avviso – rimangono a totale carico e rischio operativo del soggetto proponente. Non sarà pertanto ammessa l'esclusione automatica di tali periodi dal computo dei 3 anni in sede di offerta.*

*Eventuali **dilatazioni temporali dei procedimenti** legate all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, permessi in qualsiasi modi denominati, potranno essere scomputati dal termine dei 3 anni o dare luogo a proroghe esclusivamente qualora i ritardi siano imputabili a inerzia della Pubblica Amministrazione eccedenti i termini di legge (L. 241/90) o a causa di forza maggiore, secondo le modalità che saranno normate in dettaglio nella successiva Convenzione posta a base di gara.*

Quesito 15

Si chiede di precisare se nella zona F5 in oggetto, è possibile realizzare uffici ad uso private.

Risposta Stazione Appaltante:

Si rimanda a quanto specificato al precedente Quesito 8. La fattibilità di uffici ad uso privato è subordinata alla loro totale compatibilità con le destinazioni d'uso e le condizioni previste dall'Art. 52 delle NTA del PUC per la zona 'F5 - Attrezzature di livello sovracomunale'.

Il Responsabile Unico del Progetto

Arch. Gaetano D'Amore

