



Prefettura di Cagliari UTG

Ufficio Contabilità, Gestione finanziaria, Attività contrattuale e Servizi generali

AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

La Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Cagliari con sede in Piazza Palazzo, 2 - 09124 Cagliari - PEC: ammincontabile.prefca@pec.interno.it - Indirizzo Internet: www.prefettura.it/cagliari

RENDE NOTA

l'esigenza di esperire una ricerca di mercato al fine di individuare un immobile sito nel Comune di **Capoterra** (CA) da condurre in locazione passiva, da adibire a sede della Caserma Carabinieri di Capoterra.

Il presente avviso, formulato in conformità all'art. 2, comma 222 della Legge n. 191/2009, riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva, finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Essa non vincola in alcun modo l'Amministrazione dell'Interno, né questa Prefettura, che si riserva – a proprio insindacabile giudizio – di non selezionare alcuna offerta e di porre in atto eventuali successive procedure di selezione a norma di legge.

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse implica la conoscenza e l'accettazione da parte dei concorrenti non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in essa contenute, con riferimento anche ai requisiti degli immobili.

Requisiti dimensionali minimi.

Superficie complessiva coperta dell'immobile di circa mq 615 con la seguente distribuzione:

- zona operativa (uffici, camere sicurezza ecc.) circa 120 mq;
- zona logistica (sala mensa, camerate) circa 130 mq;
- zona servizi (autorimesse, locali tecnici) circa 65 mq;
- zona alloggi 220 mq;
- zona connettivo (disimpegni, corridoi ecc.) 80 mq.

Volumetria indicativa complessiva mc: 2.000

Superficie lotto (mq min. max): 700/900

Potranno, comunque, essere prese in considerazione anche eventuali proposte relative ad immobili le cui superfici si discostino del $\pm 15\%$ rispetto ai predetti 615 mq previsti.

L'acquisizione del futuro immobile dovrà avvenire "chiavi in mano", vale a dire che lo stesso dovrà essere dotato delle opere di difesa passiva funzionali e indispensabili per la completa operatività del Reparto CC in argomento, nonché dei relativi impianti tecnici, per le reti informatiche e di cablaggio.

Requisiti normativi.



Prefettura di Cagliari

Ufficio Territoriale del Governo

Ufficio Contabilità, Gestione finanziaria, Attività contrattuale e Servizi generali

Il complesso immobiliare deve rispondere alla normativa vigente in materia per i seguenti aspetti:

- Regolarità urbanistica-edilizia da cui emerga: la compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti e con il regolamento edilizio comunale, la presenza di idoneo titolo edilizio abilitativo e l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Certificato di agibilità;
- Certificato di collaudo statico;
- Dichiarazione di conformità al D. Lgs. 192/05 e D. Lgs. 311/06 e ss.mm.ii.;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- Rispondenza ai requisiti richiesti dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della L. 13/89 e ss.mm.ii.;
- Relazione tecnica di verifica ex D.P.C.M. 5/12/1997;
- Adeguamento alla normativa antincendio e, ove previsto, Certificato di Prevenzione Incendi per le attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011;
- Certificazione e conformità degli impianti di cui al D.M. 37/08;
- Dichiarazione di conformità per gli impianti di sollevamento persone e cose;
- Certificazioni di tutti gli altri impianti presenti non ricadenti nell'ambito di applicazione del predetto D.M. 37/08.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La proposta sottoscritta dal proprietario – persona fisica, o dal legale rappresentante della persona giuridica corredata da copia fotostatica del documento di identità, dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 27 agosto 2024** al seguente indirizzo: Prefettura di Cagliari – U.T.G., Piazza Palazzo, 09124 Cagliari, mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati. È possibile, altresì, consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo, nei giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì) dalle ore 09.00 alle ore 12.00. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna. Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopraindicato.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Prefettura di Cagliari ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono, indirizzo e-mail, indirizzo di posta elettronica certificata del destinatario, dovrà essere apposta la seguente dicitura:

“Ricerca di mercato immobile da adibire a Caserma Carabinieri di Capoterra”



Prefettura di Cagliari

Ufficio Territoriale del Governo

Ufficio Contabilità, Gestione finanziaria, Attività contrattuale e Servizi generali

e dovrà contenere la documentazione di cui ai punti 1), 2) e 3).

1) Domanda di partecipazione sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, attestante, ai sensi del D.P.R. 445/2000:

- a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento della locazione;
- b) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- d) che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- e) che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

2) Documentazione tecnica:

- a) dati (nome, cognome, indirizzi etc.) del proprietario, ragione sociale e dati del rappresentante legale in caso di persona giuridica;
- b) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- c) dichiarazione attestante la situazione giuridica del complesso immobiliare con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- d) identificativi catastali;
- e) indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs.42/04;
- f) dichiarazione attestante la conformità agli strumenti urbanistici vigenti e la destinazione d'uso del complesso;
- g) estremi del certificato di agibilità e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, licenza di esercizio degli ascensori, conformità di tutti gli impianti, attestato di prestazione energetica, conformità alle prescrizioni del D. Lgs. n.81/2008 in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, etc.);
- h) dichiarazione attestante la disponibilità ad eseguire, a propria cura e spese, gli eventuali lavori di adeguamento del complesso al fine di renderlo funzionale all'uso cui è destinato, nel rispetto delle normative di settore e delle specifiche tecniche fornite



Prefettura di Cagliari

Ufficio Territoriale del Governo

Ufficio Contabilità, Gestione finanziaria, Attività contrattuale e Servizi generali

dall'Amministrazione richiedente;

- i) se trattasi di complesso da sottoporre a intervento di ristrutturazione o completamento, i documenti di cui alla precedente lettera h) potranno essere sostituiti da “dichiarazione sostitutiva” resa dalla proprietà, con cui la stessa si impegna a eseguire i lavori necessari ed a fornire successivamente le corrispondenti certificazioni;
- j) documento contenente la descrizione del complesso immobiliare con riferimento particolare all'ubicazione, 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;
- k) relazione tecnica dettagliata contenente l'indicazione delle caratteristiche del complesso immobiliare, la struttura, la distribuzione degli spazi, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle previsioni normative ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico, che comprenda anche un quadro di sintesi della superficie lorda e utile del complesso, distinta per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, sala riunioni, alloggi, aule, etc.); la relazione dovrà inoltre contenere la descrizione degli eventuali interventi necessari per l'adeguamento del complesso;
- l) nel caso di complesso immobiliare da sottoporre a intervento di ristrutturazione o completamento, la proprietà dovrà altresì produrre un documento contenente l'indicazione esatta dei tempi necessari per l'esecuzione delle opere e per la successiva consegna del complesso;
- m) elaborati grafici (planimetrie, prospetti, sezioni, etc.) quotati e in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva del complesso oggetto della proposta, dai quali siano identificabili le destinazioni d'uso proposte per i vari locali; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale .dwg;
- n) documentazione fotografica del complesso;
- o) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

3) Proposta economica:

- a) importo del canone annuo al netto dell'IVA;
- b) espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

Gli Enti Pubblici e Privati beneficiari di un canone agevolato potranno dichiarare la disponibilità a locare i propri immobili a canone agevolato.

Il canone di locazione richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dell'Agenzia del



Prefettura di Cagliari

Ufficio Territoriale del Governo

Ufficio Contabilità, Gestione finanziaria, Attività contrattuale e Servizi generali

Demanio e l'eventuale locazione sarà sottoposta alla preventiva autorizzazione del Ministero dell'Interno. Si precisa che sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà valutata l'eventualità dell'applicazione o meno di una riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012, o l'applicazione dell'art. 16 sexies, comma 1 del D. L. 146/2021 convertito in L. 215/2021.

Si precisa che:

L'Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Si riserva, altresì, di decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle proposte presentate venga ritenuta conveniente o idonea ai requisiti del presente avviso, o per sopravvenuti motivi di rilievo, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

In caso di mancati adempimenti del proponente connessi o conseguenti all'aggiudicazione, di accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e della non rispondenza degli immobili alle caratteristiche richieste, di rinuncia dell'aggiudicatario, o rescissione unilaterale del contratto, l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, procedere, contestualmente alla revoca, all'aggiudicazione al concorrente che occupa la posizione immediatamente successiva in graduatoria.

La stipula del contratto di locazione, peraltro, rimane subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione di spesa da parte del Ministero dell'Interno ed al nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio.

Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

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

La Prefettura, per il tramite del Comando Provinciale Carabinieri di Cagliari, si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia di trattamento di dati personali (D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. e Regolamento GDPR n. 679/2016), i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità indicate nel presente avviso e per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura e all'instaurazione del rapporto contrattuale. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in



Prefettura di Cagliari

Ufficio Territoriale del Governo

Ufficio Contabilità, Gestione finanziaria, Attività contrattuale e Servizi generali

applicazione di quanto previsto dalla sopra richiamata normativa, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Si informa che:

- il conferimento dei dati è strettamente necessario per poter partecipare alla gara e per la stipula del contratto;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto a fornire integrazioni, se richieste da parte della commissione equivale all'esclusione dalla gara e comporta la revoca dell'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere diffusi e comunicati sono:
 - il personale interno dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;
 - i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara;
 - ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 241/1990;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli della citata legge, come modificati dalla legge 15/2005 cui si rinvia.

Il presente avviso è pubblicato, ai sensi della L. 69/2009 e del D. Lgs. 33/2013, sul sito internet della Prefettura <http://www.prefettura.it/cagliari>, nella sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Bandi di gara e contratti – Ricerca di mercato - Locazioni passive – Ricerche di mercato in corso".

Gli interessati potranno chiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso a questo Ufficio Contabilità, Gestione finanziaria, Attività contrattuale e Servizi generali, tramite pec: contratti.prefca@pec.interno.it

L'esito del presente avviso verrà pubblicato sul sito internet di questa Prefettura con valore di notifica.

Cagliari, data del protocollo

IL DIRIGENTE

Lai