



## *Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Genova*

### AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLA “STAZIONE DEI CARABINIERI DI GENOVA SAN TEODORO”

Prot. n. 50457 del 12/07/2024

Data di Scadenza: 16/09/2024

La Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Genova, con sede in Genova L. go Eros Lanfranco n. 1,

#### RENDE NOTO

Che intende verificare la possibilità di assumere in locazione un immobile da adibire a sede della “Stazione Carabinieri di Genova San Teodoro”.

Il presente avviso riveste il carattere di mera indagine conoscitiva finalizzata all’individuazione di soggetti interessati da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell’azione amministrativa.

Il presente avviso non è in alcun modo vincolante per la Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo; nessun diritto o interesse giuridicamente tutelabile potrà essere vantato, ad alcun titolo, nei confronti della Prefettura-UTG da chi manifesti il proprio interesse.

**In particolare, sulla scorta di quanto sopra, la Prefettura si riserva, a suo insindacabile giudizio e senza che ciò comporti alcun indennizzo o risarcimento, a qualsivoglia titolo, nei confronti degli interessati, il diritto di non selezionare alcuna proposta, di procedere alla valutazione anche di una sola manifestazione di interesse, di riaprire i termini di scadenza dell’avviso, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento delle stesse.**

#### CARATTERISTICHE GENERALI

L’immobile, sito in un unico fabbricato, è destinato ad ospitare in una o più unità contigue, distribuite anche su piani differenti, locali strutturati ed interconnessi da destinare alle esigenze della Stazione dei Carabinieri di Genova San Teodoro.

L’immobile deve essere situato nel Comune di Genova (GE), di preferenza in zona facilmente accessibile dal pubblico, raggiungibile da mezzi di trasporto pubblico e dotata di area di parcheggio.

Oltre a quanto sopra descritto, le Caratteristiche Generali sono individuate come segue:

##### 1) UBICAZIONE



## *Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Genova*

L'immobile deve essere ubicato nel Comune di Genova, Municipio II – Centro Ovest.

### 2) STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile deve essere di recente costruzione o ristrutturazione ed in ottimo stato manutentivo; deve, inoltre, essere dotato di idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici (isolamento termico delle pareti e dei serramenti, coibentazioni dei solai di copertura).

### 3) REQUISITI DIMENSIONALI

L'immobile deve avere una superficie lorda interna di circa **940** mq, comprensiva del connettivo, distribuita come segue:

- a) uffici per complessivi **100**, mq. di superficie utile (il dato è da riferire alla **zona operativa** della caserma e comprende: l'ufficio per il Comandante e uffici per il personale, l'atrio e la sala di attesa, i servizi igienici per il pubblico composti da due distinti locali per donne per uomini, accessibile alle persone diversamente abili;
- b) superfici utili aggiuntive connesse alla **zona operativa** per complessivi **120** mq (il dato comprende: il locale per la custodia temporanea di soggetti di interesse operativo, il locale di massima sicurezza/armeria, il corpo di guardia, i servizi igienici, la sala apparati ed i locali tecnici per un gruppo elettrogeno (*se non previsto, potrà utilizzarsi in alternativa un ricovero esterno adeguatamente protetto dagli agenti atmosferici*) e per una centrale termica (*se presente impianto di grandi dimensioni*). I locali tecnici anche se nei parametri progettuali in vigore sono considerati “*non strettamente indispensabili*” saranno eventualmente da tenere in considerazione in relazione anche alle dimensioni e potenza degli impianti;
- c) archivio in conformità con le normative vigenti per circa **30** mq. complessivi di superficie utile con solaio di calpestio adeguato in funzione delle strutture attualmente in uso costituite da nr. 3 armature chiuse e ml 10 di scaffalature aperte;
- d) magazzini per circa **20** mq. complessivi di superficie utile;
- e) caserma per circa **170** mq. complessivi di superficie utile (il dato è da riferire alla **zona logistica** che prevede: nr. 4 camere da letto doppie (per 4 posti letto) comprensive di servizi igienici, la sala mensa e ritrovo, la cucina con dispensa, il servizio igienico dedicato, una zona servizi per i locali lavatoio/stenditoio, spogliatoio/palestra/polifunzionali che non sono stati considerati nel computo metrico in quanto definiti “*locali non strettamente necessari*”);
- f) autorimessa per nr. 3 posti auto, per circa **60** mq. complessivi di superficie utile. In alternativa, qualora non sia possibile ricavare un vano chiuso, sarà necessario prevedere un'area esterna ma adeguatamente protetta per evitare il danneggiamento/deterioramento dei mezzi per l'azione degli agenti atmosferici;
- g) essere dotato di 4 **alloggi** di servizio di circa 110 mq. cadauno per complessivi **440** mq. di superficie utile (*garage e cantina, come da parametri progettuali, sono ritenuti locali non strettamente indispensabili*);
- h) essere dotato di adeguate opere di **protezione esterna**, ovvero degli spazi necessari per la realizzazione.



## *Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Genova*

L'immobile deve possedere tutte le caratteristiche generali sopra descritte ai paragrafi n.1), 2) e 3) al momento della proposta.

### 4) DOTAZIONI ESSENZIALI

Dotazioni impiantistiche tradizionali e tecnologiche specifiche:

- a) impianto idrico sanitario;
- b) impianto di riscaldamento e climatizzazione, possibilmente indipendente per la sala apparati;
- c) impianto di rete informatica (cablaggio strutturato);
- d) impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti dotato di alimentazione di riserva mediante adeguato gruppo elettrogeno e di alimentazione di continuità per la rete di servizio agli apparati di elaborazione dati (Computer client/server);
- e) impianto di rilevazione automatica d'incendio e d'allarme;
- f) impianti di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio;
- g) impianto di allarme antintrusione e/o di video sorveglianza.

Qualora la dotazione impiantistica sopra richiesta necessiti di ristrutturazione, completamento o collaudo, l'immobile dovrà essere reso disponibile, in perfetta efficienza e funzionalità, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di formale accettazione della proposta.

### 5) REQUISITI NORMATIVI

L'immobile deve:

- a) rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- b) rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- c) avere una destinazione a Caserma, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
- d) essere dotato di certificato di prevenzione incendi dell'immobile per le attività di cui al D.P.R. 151/2011 che saranno esercitate al suo interno.
- e) essere dotato di Attestato di prestazione energetica;
- f) essere provvisto di certificato di agibilità;
- g) rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;

L'immobile deve possedere le dotazioni essenziali e i requisiti normativi di cui ai soprastanti paragrafi n.4) e 5); se ne fosse sprovvisto al momento della proposta e ne fosse possibile l'integrazione, l'offerente dovrà rilasciare una dichiarazione di impegno a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti (Dotazioni essenziali e Requisiti normativi) nei termini indicati ovvero, se non indicati, in termini certi la cui compatibilità con le esigenze dell'Amministrazione sarà dalla stessa insindacabilmente valutata.

### DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà la durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla data di occupazione dei locali, e sarà rinnovabile, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge nr. 392/78 e s.m.i., previa verifica dei fabbisogni e delle esigenze allocative inerenti i piani di razionalizzazione degli spazi e della spesa, ai



## *Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Genova*

sensi della legge 135/12, oltre che della persistenza delle condizioni di convenienza economica alla locazione.

Il Ministero dell'Interno ha la facoltà di recedere dal contratto in qualunque epoca per mutate ed insindacabili esigenze dell'Amministrazione, salvo preavviso minimo di 6 mesi. Il locatore, in tali ipotesi, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa anche risarcitoria per eguale titolo o ragione.

### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili, in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i.

La manifestazione di interesse, sottoscritta dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile (in caso di soggetto dotato di personalità giuridica, dall'amministratore delegato o altro soggetto munito dei necessari poteri), corredata dalla documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo di Genova – Segreteria Ufficio Gabinetto, a cura e spese dell'interessato, entro il termine delle ore 13:00 del giorno 16/09/2024, a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con Raccomandata con Avviso di Ricevimento, tramite corriere o mediante consegna diretta a mano al seguente indirizzo: Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo di Genova – Segreteria Ufficio Gabinetto – Largo Eros Lanfranco n. 1, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura- su cui dovrà essere apposta materialmente la seguente dicitura: "Ricerca immobili per la Stazione dei Carabinieri di Genova San Teodoro" - NON APRIRE".

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio e spese del mittente. Non fa fede la data del timbro postale. Resta esclusa ogni responsabilità della Prefettura-UTG qualora, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga nel termine perentorio indicato.

È possibile la consegna a mano del plico alla Segreteria dell'Ufficio di Gabinetto, al medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 di ciascun giorno lavorativo. In tale ipotesi, verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Saranno ritenute irricevibili e, per l'effetto, non saranno prese in considerazione le manifestazioni che, per qualsiasi causa, siano pervenute fuori termine.

Il plico dovrà contenere n.2 (due) buste separate con la seguente documentazione:

#### **Busta 1 – Manifestazione di interesse e documenti immobile**

La manifestazione di interesse, redatta conformemente all'allegato Modello A, dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica dovrà essere firmata dal legale rappresentante), ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile, da allegarsi in copia.

I soggetti obbligati per legge ad avere la Posta Elettronica Certificata dovranno indicarne l'indirizzo nella manifestazione di interesse; per gli altri offerenti l'indicazione è facoltativa. Eventuali comunicazioni riguardanti la presente procedura tramite la PEC indicata saranno valide ed efficaci.

I sottoscrittori della manifestazione di interesse dovranno dichiarare espressamente, ai sensi e per effetti del D.P.R. nr. 445/00 e s.m.i., il possesso previsti dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i., nonché di rispettare le disposizioni contenute all'art. 3 della legge 136/2010 (Piano straordinario contro le mafie), in materia di tracciabilità dei flussi finanziari e gli altri stati, qualità personali e fatti, in conformità all'allegato Modello B.



## *Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Genova*

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore ed eventuale copia del titolo conferente il potere di rappresentanza;
- 2) copia del titolo di proprietà;
- 3) visura catastale e planimetria del lotto in scala adeguata con l'indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici ecc.; planimetrie, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica. I citati documenti potranno essere prodotti anche in formato pdf.
- 4) relazione descrittiva dell'immobile contenente:
  - a) l'ubicazione;
  - b) la specifica dei collegamenti con i mezzi di trasporto pubblico e le vie di accesso;
  - c) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento ai gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
  - d) la destinazione d'uso;
  - e) gli identificativi catastali dell'immobile;
  - f) la superficie totale lorda distinta per uffici (zona operativa lettera a)), vani aggiuntivi (zona operativa lettera b)), archivi, magazzino, autorimessa, vani accessori (zona logistica), alloggi locali tecnici, e superficie scoperta, nonché la corrispondente superficie utile;
  - g) la portanza dei solai distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivi;
  - h) altezza dei locali;
  - i) le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti ecc.) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico etc.);
- 5) copia della documentazione richiesta ai numeri 4 e 5 "Dotazioni Essenziali" e "Requisiti Normativi" del soprastante paragrafo "Caratteristiche Generali";
- 6) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- 7) autocertificazione per la partecipazione alle procedure di gara redatta secondo l'allegato Modello B, contenente:
  - a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza penale di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), nonché di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
  - b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante o dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica),
  - c) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art.9, comma 2, lettera c) del D.Lgs.n.231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

### **Busta 2 – Richiesta economica e dichiarazione ai sensi del D.P.R. nr. 445/00**

La Busta 2 dovrà contenere la dichiarazione di richiesta economica, conformemente all'allegato Modello C, sottoscritta dal soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.



## *Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Genova*

La dichiarazione di richiesta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto di I.V.A. ove dovuta, la dichiarazione – ai sensi e per gli effetti del D.P.R. nr. 445/00 e s.m.i. – che la proposta è vincolante per il proponente per 6 (sei) mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

### **SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

Ribadito il carattere di mero invito a manifestare interesse del presente avviso, che non costituisce invito ad offrire né offerta al pubblico ex art.1336 c.civ., dalla sua pubblicazione e dalla ricezione delle manifestazioni di interesse non deriva l'insorgenza, in capo all'Amministrazione, di alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Amministrazione, a qualsiasi titolo.

L'Amministrazione potrà, in ottemperanza alla circolare del Dipartimento per le politiche del personale dell'amministrazione civile e per le risorse strumentali e finanziarie n. 18368 del 20 aprile 2020, istituire una Commissione *ad hoc* nominata con provvedimento del Prefetto e costituita da un numero dispari di componenti, compreso il Presidente, la quale valuterà le proposte pervenute, al fine di individuare la soluzione allocativa più adeguata.

L'Amministrazione, anche a mezzo della Commissione, si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili proposti, nonché di avviare e interrompere in qualunque momento una o più interlocuzioni con i soggetti a suo giudizio insindacabile ritenuti di interesse, di richiedere ulteriori informazioni sugli immobili, di fornire a sua volta ulteriori dettagli o chiarimenti in ordine ai propri fabbisogni o alle modalità di svolgimento della procedura.

Le risultanze dell'indagine saranno formalizzate con apposito verbale redatto dalla Commissione e sottoscritto dal Presidente e dai componenti della stessa.

Se alla scadenza del termine non fosse pervenuta alcuna manifestazione di interesse, la predetta Commissione non sarà nominata e il RUP redigerà apposito verbale.

La documentazione prodotta dalla proprietà dell'immobile eventualmente prescelto sarà trasmessa all'Agenzia del Demanio, per le valutazioni di competenza ai fini del rilascio del nulla osta alla stipula del contratto di locazione.

**Il canone richiesto, ai sensi dell'art.2, comma 222, della Legge n.191/2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Al canone così congruito si applicherà una riduzione del 15 per cento, ai sensi dell'art. 3, comma 6, del D.L. nr.95/2012, convertito, con modificazioni, in legge n.135/2012.**

**Detta riduzione non si applica nei casi previsti dall'art.16-sexies, comma 1, del D.L.n.146/2021 convertito con modd. in l.n.215/2021, modificato dall'art. 3, comma 1, del D.L. 30 dicembre 2023, n. 215, recante "Disposizioni urgenti in materia di termini normativi", che si trascrivono testualmente:**

***"a) classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;***

***b) rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, di un parametro non superiore a 15 metri quadrati per addetto***



## *Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Genova*

**ovvero non superiore a 20 metri quadrati per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;**

**c) il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, per le amministrazioni statali”.**

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, al nulla osta alla stipula da parte dell’Agenzia del Demanio e all’autorizzazione alla stipula dello stesso da parte del Ministero dell’Interno.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell’immobile rispetto a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà risolto ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell’interruzione della trattativa.

Responsabile del procedimento è Dott. Ranocchia Cuttini, in qualità di Dirigente dell’Ufficio CGFAC e SG.

Per informazioni sul procedimento il referente è il F.E.F. Anna Elisa Liucci, tel. 010/5360657, e-mail [annaelisa.liucci@interno.it](mailto:annaelisa.liucci@interno.it)

### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati personali saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, esclusivamente ai fini della partecipazione alla manifestazione di interesse di cui al presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con la risposta al presente avviso, gli interessati esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento. Titolare del trattamento è il Ministero dell'Interno, Piazza del Viminale, 1, 00184 Roma.

Il responsabile della protezione dei dati per il Ministero dell'Interno è contattabile al seguente indirizzo e-mail: [responsabileprotezionedati@interno.it](mailto:responsabileprotezionedati@interno.it) e al seguente indirizzo PEC: [rdp@pec.interno.it](mailto:rdp@pec.interno.it).

Il presente avviso è pubblicato, ai sensi dell’art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69, sul sito internet della Prefettura-UTG di Genova, all’indirizzo <http://www.prefettura.it/genova> - link **“Amministrazione Trasparente”> Bandi di gara e contratti> Atti delle Amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatari >“Ricerca di mercato - locazioni passive”**

IL VICEPREFETTO VICARIO  
(Anania)

CRC/ML/acl