



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Crotone
Ufficio Contabilità e Gestione Finanziaria, Attività Contrattuali, e
Servizi Generali

**AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE
DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE
DELLA PREFETTURA DI CROTONE**

Data di pubblicazione: 23/07/2024

Data di scadenza: 23/08/2024

La Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Crotone, sita in Via G. Palatucci, n 11

RENDE NOTO

che in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive integrazioni e modificazioni, ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a propria sede.

La ricerca si intende ristretta agli immobili siti nel territorio del comune di Crotone.

La manifestazione di interesse avviata con il presente avviso non costituisce impegno per l'Amministrazione la quale si riserva, insindacabilmente, l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipulazione del contratto di locazione. La stessa stipulazione, peraltro, rimane subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione del Ministero dell'Interno nonché alla valutazione di congruità del canone di locazione da parte dell'Agenzia del Demanio.

1- CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile sito in unico fabbricato, distribuito anche su piani differenti, deve essere ubicato in zona centrale, facilmente accessibile dal pubblico, raggiungibile da mezzi di trasporto pubblico, e dotato di area parcheggio privato.

- ❖ avere una **superficie** totale di circa **2.000 mq**;
- ❖ avere una **rimessa** per il ricovero di automezzi di circa 50 mq ed almeno N 3 posti auto coperti;
- ❖ essere dotato di un locale da adibire a **corpo di guardia** in conformità con le normative vigenti per circa 35 mq. complessivi di superficie utile;

Prefettura di Crotone – Via Giovanni Palatucci, 11 – 88900 - Tel 0962.6636111 – Fax 0962.6636666

TB

E-mail: prefettura.crotone@interno.it
P.E.C.: protocollo.prefkr@pec.interno.it



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Crotona
Ufficio Contabilità e Gestione Finanziaria, Attività Contrattuali, e
Servizi Generali

- ❖ essere dotato di spazi da adibire a **sala di attesa per il pubblico** per circa 60 mq. complessivi di superficie utile;
- ❖ essere dotato di locali da adibire ad **archivio** in conformità con le normative vigenti per circa 350 mq. complessivi di superficie utile;
- ❖ essere dotato di locali da adibire a **sale riunioni** in conformità con le normative vigenti per circa 120 mq. complessivi di superficie utile;
- ❖ essere dotato di **locali tecnici** adeguati ai vari piani per ospitare in maniera razionale le attrezzature e gli impianti necessari;

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE

La struttura dovrà essere dotata dei seguenti impianti tradizionali e speciali, conformi alle normative vigenti e realizzati sulla base delle specifiche tecniche che verranno fornite:

- impianto idrico sanitario;
- impianto di riscaldamento e climatizzazione;
- impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti, gruppo elettrogeno e gruppo di continuità;
- impianto antincendio;
- impianto di distribuzione e utilizzazione di gas;

L'immobile in oggetto di ricerca deve essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione.

L'immobile, con dotazione impiantistica generale richiesta, in caso necessiti di ristrutturazione, completamento o collaudo dovrà essere resa disponibile entro e non oltre tre mesi decorrenti dal rilascio del nulla osta alla stipula da parte dell'Agazia del Demanio.

REQUISITI ESSENZIALI

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, pena l'esclusione dall'offerta. Tali requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'offerta oppure, se l'immobile ne fosse sprovvisto e (qualora) fosse possibile la loro integrazione, l'offerente dovrà rilasciare una dichiarazione di impegno a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti prima della sottoscrizione del contratto di locazione, secondo le modalità meglio specificate nei documenti allegati all'offerta.

Sono considerati requisiti essenziali:



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Crotona
Ufficio Contabilità e Gestione Finanziaria, Attività Contrattuali, e
Servizi Generali

1) Localizzazione urbana:

a. Essere ubicato nel territorio del Comune di Crotona, in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione;

2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:

a. Avere superfici geometriche conformi per destinazione d'uso e misure a quelle indicate nei soprastanti paragrafi delle caratteristiche generali e tecniche;

b. Solaio di calpestio per le zone destinate ad archivio capaci di sopportare il carico di archivi compatibili;

3) Stato di conservazione e manutenzione:

a. L'immobile deve essere di recente costruzione o ristrutturazione ed in ottimo stato manutentivo;

4) Dotazioni impiantistiche tecnologiche:

a. Devono essere conformi a quelle elencate nel precedente paragrafo "Caratteristiche Generali" e "Caratteristiche Tecniche";

b. L'impianto elettrico deve essere 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);

c. Impianto di rilevazione automatica d'incendio e d'allarme;

d. Impianti di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio.

5) Requisiti normativi:

a. Rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;

b. Rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;

c. essere provvisto del documento di verifica di vulnerabilità sismica, classe d'uso IV, secondo quanto previsto dalle "Norme Tecniche di Costruzione 2018"¹;

d. 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;

¹ Il Dipartimento delle Politiche del Personale dell'Amministrazione Civile e per le Risorse strumentali e Finanziarie, con nota n. 55922 del 21 ottobre 2019 ha previsto, in base a quanto disposto dalle "Norme Tecniche di Costruzione 2018 D.M. 17.01.2018, la classe di Uso IV per le strutture utilizzate dalle Prefetture UTG che svolgono funzioni pubbliche o strategiche importanti anche con riferimento alla gestione della protezione civile in caso di calamità, al fine di evitare l'interruzione delle stesse in caso di sisma. Qualora la classe di uso posseduta dall'immobile sia inferiore, la proprietà, in sede di offerta, dovrà formalmente impegnarsi ad effettuare i lavori di adeguamento necessari, dando esplicita garanzia sul raggiungimento della richiesta classe di uso e del corrispondente indice massimo di resistenza al sisma nei termini certi. In tale ipotesi, secondo quanto previsto dalla circolare nr. 2019/13512/DPG-PA del 26.07.2019 dell'Agenzia del Demanio, competente in materia di rilascio del nulla osta alla stipula, può essere insindacabilmente valutata la possibilità di stipulare un contratto di locazione contenente una specifica clausola riguardante i termini certi di conclusione degli interventi di adeguamento e conseguente produzione del documento di vulnerabilità sismica previsto. Se tale documento non è prodotto nel termine previsto alla Prefettura UTG, il contratto si risolve, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Crotone
Ufficio Contabilità e Gestione Finanziaria, Attività Contrattuali, e
Servizi Generali

- e. Avere una destinazione ad ufficio pubblico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
- f. 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 Essere dotato di Attestato di prestazione energetica;
- g. Essere provvisto di certificato di agibilità;
- h. Essere provvisto del documento di Attestato di prestazione energetica.

ELEMENTI PREFERENZIALI:

Per le offerte che rispondono ai requisiti essenziali sopra indicati saranno valutati, quali elementi preferenziali, i seguenti aspetti:

1) Localizzazione urbana:

- a. Presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo per i dipendenti e/o l'utenza;
- b. Vicinanza a parcheggi pubblici;
- c. Vicinanza a stazioni mezzi pubblici con tratte urbane/extraurbane;

2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:

- a. indipendenza del fabbricato;
- b. assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
- c. autonomia degli impianti tecnologici;
- d. accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- e. caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
- f. razionale distribuzione dei locali, con preferenza per una distribuzione orizzontale anziché verticali (pochi piani con ampia superficie orizzontale anziché molti piani con ristretta superficie orizzontale);

3) Qualità e sicurezza degli archivi:

- a. Regolarità della forma dei locali da adibire ad archivio;
- b. Solaio di calpestio per le zone destinate ad archivio capaci di sopportare il carico di archivi compattabili;

4) Dotazione impiantistica e tecnologica:

- a. Presenza di controsoffitti o pavimenti galleggianti per facilitare la manutenzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici;
- b. Dotazione di impianto di controllo accessi;
- c. Impianto di allarme antintrusione e video sorveglianza;
- d. Impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
- e. Impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione.



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Crotone
Ufficio Contabilità e Gestione Finanziaria, Attività Contrattuali, e
Servizi Generali

2 - PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Sono ammessi a partecipare alla manifestazione di interesse soggetti pubblici o privati.
I soggetti interessati potranno presentare proposte di locazione, entro il termine delle ore **18 del 23/08/2024** all'indirizzo pec di questa Prefettura: protocollo.prefkr@pec.interno.it

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Per poter partecipare alla presente manifestazione di interesse, i soggetti interessati dovranno presentare la seguente documentazione:

- 1) **Domanda di partecipazione** sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica dal legale rappresentante) ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla domanda.

I soggetti di cui sopra, ai sensi e per gli effetti del DPR N 445/00 e ss.mm.ii. dovranno dichiarare di non trovarsi in alcuna delle situazioni preclusive di partecipazione alle procedure di affidamento e alla stipula dei relativi contratti.

- 2) **Il canone annuo** di locazione offerto (al lordo dell'eventuale IVA);
- 3) **copia del titolo di proprietà;**
- 4) **dichiarazione asseverata** rilasciata da un professionista abilitato, che attesti che l'immobile :

- a) è rispondente alla normativa vigente in materia di **conformità impiantistica** (L. 46/90 e s.m.i)
- b) è rispondente alla normativa vigente in materia di **superamento delle barriere architettoniche** (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni) o in caso negativo specificarne i motivi;
- c) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di **tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;**
- d) è **legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo n. Del.... (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ECC) ed ha destinazione ufficio pubblico**



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Crotone
Ufficio Contabilità e Gestione Finanziaria, Attività Contrattuali, e
Servizi Generali

La parte proprietaria dell'immobile prescelto, inoltre, dovrà impegnarsi a svolgere le necessarie opere di adeguamento al fine di rispettare, se non già conforme, il valore dell'indice di **Classe d'uso II**, prevista per le Prefetture UTG di Governo.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento della pubblicazione del presente avviso ed essere pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi.

Saranno considerate ammissibili, proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria.

La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nella proposta.

5) Copia della presente **manifestazione di interesse sottoscritta in ogni pagina**

6) **certificato prevenzione incendi** o dichiarazione attestante che l'immobile non è sottoposto a controllo dei Vigili del fuoco

7) **attestato di certificazione energetica;**

8) certificato rilasciato dal comune in cui ha sede l'immobile oggetto di locazione attestante che la destinazione dell'immobile ad ufficio pubblico è **pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;**

9) **segnalazione certificata di agibilità**, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001, N. 38/0 oppure certificato di agibilità

10) **planimetrie dei locali** con espressa indicazione delle destinazioni d'uso (uffici, archivi, ecc)

I certificati di cui ai punti 6 e 7, ove non immediatamente disponibili, potranno essere presentati qualora venga avviata una formale trattativa.

3 - CRITERI DI SELEZIONE DELLE DOMANDE

Questa Prefettura, ricevute le proposte di locazione, effettuerà una propria valutazione tenendo conto sia dei criteri di **economicità** che di **maggiore adeguatezza** da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

A tal riguardo, questa Prefettura si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili proposti, nonché di avviare ed interrompere in qualunque momento una o più interlocuzioni con i soggetti interessati, di richiedere ulteriori informazioni sugli immobili, di



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Crotona
Ufficio Contabilità e Gestione Finanziaria, Attività Contrattuali, e
Servizi Generali

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 da una commissione ad hoc, nominata con provvedimento del Prefetto.

Se alla scadenza del termine non fosse pervenuta alcuna manifestazione di interesse, non verrà costituita alcuna commissione ed il Rup redigerà apposito verbale.

4 – AVVERTENZE

Il canone di locazione proposto sarà sottoposto al **parere di congruità dell'Agenzia del Demanio** e successivamente all'applicazione della riduzione del 15% ai sensi dell'art. 3 comma 4 e 6 del D.L. n. 95/2012, convertito e modificato dalla L. 135/2012.

Per i contratti di locazione passiva stipulati entro il 31 dicembre 2024, giusta proroga dei termini prevista dall'art. 3 comma 1 del DL 30 dicembre 2023, n. 215 ("Disposizioni urgenti in materia di termini normativi"), tale riduzione non si applica, in presenza di una delle seguenti condizioni:

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 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.

Il proprietario dell'immobile dovrà produrre, qualora venga avviata una formale trattativa, la documentazione tecnica e le certificazioni richieste per attestare la piena conformità dell'immobile ai requisiti precedentemente indicati. Le proposte non vincolano in alcun modo l'Amministrazione la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, nonché la facoltà di recedere dalle trattative.



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Crotona
Ufficio Contabilità e Gestione Finanziaria, Attività Contrattuali, e
Servizi Generali

Nessun diritto sorge in capo al proponente, per il semplice fatto della presentazione della proposta. L'eventuale stipula del contratto di locazione, peraltro, rimane subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione del Ministero dell'Interno e al rilascio del nulla osta dell'Agenzia del Demanio.

Il contratto di locazione avrà una durata di **anni 6 (sei)**, decorrenti dalla data di occupazione dei locali, **rinnovabile**, previa verifica della permanenza del fabbisogno e dell'esigenza allocativa, oltre la persistenza delle condizioni di convenienza economica della locazione.

In assenza della documentazione richiesta, in caso di accertata non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato nell'offerta o nel caso di accertata irregolarità normativa, la proposta allocativa è revocata ed ogni eventuale accordo intervenuto è da considerare nullo. In tal caso, il soggetto proponente è tenuto a rimborsare le spese eventualmente sostenute dall'Amministrazione.

L'Amministrazione e/o l'Agenzia del Demanio si riservano la facoltà di effettuare un sopralluogo per accertare la rispondenza dell'immobile a quanto dichiarato dal proponente.

Si precisa che l'Amministrazione non corrisponde rimborso alcuno agli offerenti per la documentazione presentata, a qualsiasi titolo o ragione, la quale viene acquisita agli atti e non viene restituita.

Per eventuali informazioni sulla presente procedura è possibile fare riferimento alla D.ssa Teresa Buffa assistente economico finanziario dell'Ufficio Contabilità Gestione Finanziaria, Attività Contrattuali e Servizi Generali (tel. 0962/6636426 – mail: teresa.buffa@interno.it)

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet della Prefettura UTG di Crotona.

p. IL PREFETTO
Il Viceprefetto Vicario
(D'Alessio)