



Prefettura di Lecco - Ufficio Territoriale del Governo

AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A SEDE DELLA QUESTURA DI LECCO

Data di pubblicazione 6 febbraio 2025

Data di scadenza 5 marzo 2025

La Prefettura di Lecco, con sede in Corso Promessi 36 cap 23900 Lecco (LC) , tel 0341/279111, pec: protocollo.preflc@pec.interno.it

RENDE NOTO

in attuazione della disposizione di cui all'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, nr. 191 e ss. ii. e mm., che intende verificare la possibilità di assumere in locazione un immobile da adibire a sede della Questura di Lecco.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta. La ricerca è ristretta al territorio del Comune di Lecco.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA RICERCA

L'immobile deve essere situato nel Comune di Lecco (LC), in zona centrale facilmente accessibile dal pubblico tramite i mezzi di trasporto pubblico e privato.
L'immobile dovrà avere le caratteristiche sotto individuate.

REQUISITI NORMATIVI

L'immobile deve:

1. rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica e in materia di superamento delle barriere architettoniche;
2. rispondere alle prescrizioni di cui al d.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii, in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;
3. avere una destinazione ad ufficio pubblico compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
4. essere dotato di certificato di prevenzione incendi;
5. essere dotato di Attestato di prestazione energetica;



Prefettura di Lecco - Ufficio Territoriale del Governo

6. essere provvisto del certificato di agibilità e del certificato di vulnerabilità sismica in linea con le previsioni delle Norme tecniche per le Costruzioni del 2018 e della circolare dell'Agazia del Demanio del 26 luglio 2019. Nell'offerta dovrà essere indicato il valore dell'indice di vulnerabilità sismica, attribuito al cespite al momento della proposta. Tenuto conto che l'edificio da adibire a sede della Questura di Lecco risulta un immobile strategico ai fini di un evento sismico, lo stesso deve possedere come requisito la classe d'uso IV.

La parte proprietaria dell'immobile prescelto 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 IV, previste per le strutture utilizzate dalle Questure.

CARATTERISTICHE TECNICHE

L'immobile deve essere in ottimo stato di conservazione e deve avere una superficie coperta lorda di circa 3482 mq ed una superficie scoperta di circa 1623 mq. La superficie coperta deve essere suddivisa come segue;

1. Zona operativa 1.608 mq;
2. Zona logistica 544 mq;
3. Zona servizi 1330 mq.
4. Posti auto n. 50.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE

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

- impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti;
- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato);
- impianto di distribuzione e utilizzazione di gas;
- impianto idrico sanitario.

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

REQUISITI ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

- 1) essere ubicato nel territorio del Comune di Lecco;
- 2) presenza di un atrio principale nel quale prevedere un servizio di vigilanza degli accessi.

ELEMENTI PREFERENZIALI

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

1. centralità della localizzazione dell'immobile;



Prefettura di Lecco - Ufficio Territoriale del Governo

2. indipendenza del fabbricato;
3. assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
4. autonomia degli impianti tecnologici;
5. caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
6. dotazione di impianto di controllo accessi;
7. impianto di allarme antintrusione e video sorveglianza.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI

Possono manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione dell'immobile: enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, associazioni, fondazioni ed aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi di partecipazione:

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento dei pubblici appalti sia di eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non trovarsi in stato fallimentare, di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata;
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la pubblica amministrazione ovvero per uno o più reati di partecipazione ad organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- (eventuale) iscrizione al registro delle imprese tenuto presso la competente Camera di Commercio e che non sussistono le condizioni di cui all'art. 67 del D.Lgs 159/2011 (autocertificazione antimafia);
- inesistenza di condanne penali per le quali si beneficia della non menzione; in caso contrario, l'operatore economico dovrà indicare tutte le condanne penali riportate;
- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (l. 68/99).

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente l'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata da documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 5 marzo 2025**, al seguente indirizzo: Prefettura di Lecco, con sede in Corso Promessi 36 cap 23900 Lecco (LC), mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corriere privato o agenzia di recapito debitamente autorizzati. Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.



Prefettura di Lecco - Ufficio Territoriale del Governo

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

Sul plico, oltre l'indicazione del mittente, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

“indagini di mercato per la selezione di un immobile ubicato nel comune di Lecco da destinarsi a sede della Questura.

Il plico dovrà contenere 2 buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1- domanda di partecipazione e documenti dell'immobile

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

- 1) domanda di partecipazione, sottoscritta e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante (all. A);
- 2) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato (all. B);
- 3) planimetria dei locali;
- 4) concessione edilizia;
- 5) titolo di proprietà o di locazione legittimante;
- 6) copia certificato di abitabilità e/o agibilità in relazione alla specifica destinazione d'uso rilasciata dal Comune e del certificato di vulnerabilità sismica di cui al punto 6 a pag.2 :
- 7) attestazione di idoneità statica dell'immobile in rapporto alla specifica destinazione (uffici aperti al pubblico);
- 8) identificazione catastale dell'immobile;
- 9) relazione tecnico-estimabile descrittiva, concernente le caratteristiche costruttive e tecnologiche del bene, a firma di un tecnico abilitato;
- 10) fotografie dell'immobile, anche digitali;
- 11) certificazione di destinazione urbanistica;
- 12) attestazione di prestazione energetica;
- 13) certificato di sussistenza dei requisiti igienico/sanitari dei locali;
- 14) dichiarazione di compatibilità della destinazione d'uso del cespite con eventuale regolamento condominiale;
- 15) documentazione rilasciata dall'impresa installatrice recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla C.C.I.A.A. attestante la conformità degli impianti elettrico e termoidraulico dell'immobile alla vigente normativa (legge 46/90 e successive modificazioni);
- 16) dichiarazione attestante che l'immobile è munito dei requisiti di cui al D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii;



Prefettura di Lecco - Ufficio Territoriale del Governo

Busta 2 - offerta economica e dichiarazione ai sensi del D.P.R. n.445/00.

La busta 2 dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la dichiarazione di offerta economica, conforme al modello allegato (all. C) sottoscritta dal soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto di IVA ove dovuta, e la dichiarazione- ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/00 e s.m.i.- che l'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione d'interesse.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ulteriore documentazione e certificazione tecnico-amministrativa, in applicazione delle normative vigenti in materia.

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

Le offerte saranno valutate da un'apposita commissione istituita presso questa Prefettura.

AVVERTENZE

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio di Milano, che in tale sede, potrà valutare la sussistenza di ogni ulteriore requisito tecnico e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'Autorizzazione del Ministero dell'Interno.

L'offerta è vincolante per 12 mesi dalla data di scadenza del presente avviso di ricerca immobiliare. Si precisa che sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 convertito in L.135/2012, a meno che non si realizzi, ai sensi dell'art. 3, comma 1 del D.L. 215/2023, una delle seguenti condizioni previste dal D.L. 146/2021 convertito in Legge 215/2021:

- 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;
- b) rispetto da parte delle amministrazioni statali di un parametro non superiore a 15 metri quadri 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'art. 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, per le amministrazioni statali.

Si fa presente che la stipulazione del contratto avverrà prima della consegna dell'immobile o contestuale alla stessa, previo il nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio.



Prefettura di Lecco - Ufficio Territoriale del Governo

L'amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

La stipula del contratto definitivo è subordinato alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 80 del D.lsg 50/2016 e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione, nonché verifica delle posizioni contributive ed assistenziali qualora ne ricorrano i presupposti.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003 e al Regolamento UE 2016/679, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non verranno né comunicati né diffusi.

Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è il dott. Nicolo' RAIMONDO, in qualità di Funzionario Economico Finanziario del Servizio Contabilità, Gestione finanziaria, Attività contrattuale e Servizi generali della Prefettura di Lecco.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso è disponibile in versione integrale sul sito internet della Prefettura di Lecco all'indirizzo www.prefettura.it/lecco sia nella "home page" che nella "sezione Bandi di gara e contratti".

Per eventuali chiarimenti ed informazioni si forniscono i seguenti recapiti di contatto:

Commissario Capo della Polizia di Stato dott.ssa Francesca De Cicco.

Lecco, 6 febbraio gennaio 2025

IL PREFETTO
Sergio Pomponio