

Avviso di indagine di mercato immobiliare

La Questura di Ragusa ha rappresentato la necessità di individuare un immobile in locazione nell'ambito della città di Modica al fine di utilizzarla come nuova struttura per il Commissariato di Pubblica Sicurezza di Modica.

La ricerca è orientata pertanto ad un immobile autonomo libero su quattro lati.

L'immobile oggetto di offerta deve possedere i seguenti requisiti di carattere generale:

- A) essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente;
- B) essere già costruito all'atto della partecipazione alla selezione (preferibilmente di recente costruzione). Saranno tuttavia valutate anche proposte di immobili da ristrutturare, **a condizione che il proponente si impegni a realizzare a propria cura e spese gli interventi necessari per rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e funzionale alle specifiche esigenze richieste dall'Amministrazione;**
- C) essere ubicato nel contesto dell'area urbana del Comune di Modica;
- D) dovrà essere garantita la difesa passiva del perimetro esterno realizzando tutti i necessari interventi: recinzioni, separazioni e quant'altro garantisca l'inaccessibilità alle aree di pertinenza;
- E) dovrà essere garantita la sorvegliabilità esterna ed interna da remoto con telecamere di sicurezza e collegamento ribaltato presso la sala operativa del Commissariato P.S. di Modica;

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione dell'immobile, dovranno inviare l'offerta alla Questura di Ragusa all'indirizzo PEC dipps170.00h0@pecps.poliziadistato.it corredato della documentazione di seguito indicata:

- 1) formale proposta economica della locazione. Il soggetto proponente dovrà specificare il canone annuo complessivo, I.V.A. esclusa ai sensi e per gli effetti del DSL. 83/2012 convertito con modificazioni in L. 134/2012 e della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28.6.2013, salva opzione I.V.A. da formulare all'atto della sottoscrizione del contratto;
- 2) titolo di proprietà dell'immobile proposto;

- 3) dichiarazione resa dal proprietario dell'immobile, ex D.P.R. n. 445/2000 e succ. modif, ed integrazioni, con la quale lo stesso attesti di non aver riportato condanne penali definitive e di non avere procedimenti penali in corso per reati che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, e di non trovarsi in alcuna delle situazioni preclusive di partecipazione alle procedure di affidamento ed alla stipula di contratti contemplate dall'art. 80 del D. Lgs.vo 18 aprile 20161 nr. 50,.
- 4) elaborati grafici, aerofotogrammetrici, planimetrie quotate e relazione tecnica descrittiva della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile proposto;
- 5) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile nell'attualità:
 - a) è rispondente alla normativa vigente di conformità impiantistica. Detta certificazione deve essere rilasciata per tutti gli impianti esistenti (elettrico; termico, idrico etc,)
 - b) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni);
 - c) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo, di cui dovranno essere prodotti i titoli (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A, etc.);
- 6) dichiarazione, a firma del soggetto proprietario dell'immobile, attestante la disponibilità ad adeguare i locali sulla base delle specifiche esigenze logistico funzionali che verranno fornite dagli uffici tecnici del Ministero dell'interno.
- 7) certificazione attestante che l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- 8) certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- 9) attestato di certificazione energetica;
- 10) copia del certificato di agibilità;

I l) nell'ipotesi in cui il soggetto proprietario sia una Società, certificazione di iscrizione alla competente C.C.I.A.A;

Sarà inoltre richiesta dichiarazione in ordine alla vulnerabilità sismica dell'edificio, in ossequio alla O.P.C.M. n3274/03; ove tale documentazione non dovesse essere presente il proprietario si impegna a presentarla entro due anni dalla locazione del bene.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

Superficie lorda coperta dell'intero immobile pari a circa mq. 1100/1200 e comunque non inferiore a mq. 1000.

I metri mq. disponibili dovranno essere suddivisi tra Uffici, Alloggio individuale di servizio di mq. 100 circa, provvisto di accesso indipendente, Foresteria, Archivi, Laboratorio, Deposito, Sala riunioni, Sala attesa, Sala didattica e conferenze; Sala fotosegnalamento, Camere di sicurezza, Armeria, U.R.P., Corpo di Guardia, servizi igienici.

L'autorimessa dovrà garantire il ricovero di 14/16 autovetture e 2/4 motocicli con idoneo ed efficiente impianto di illuminazione, dotata di video sorveglianza, di rivelatori fumi, impianto antintrusione.

Le indicazioni di cui sopra sono suscettibili di variazione in funzione delle caratteristiche distributive ed architettoniche dell'immobile, in relazione all'incidenza degli spazi per disimpegni, eventuali vani scale etc., nonché alla possibilità di distribuire gli ambienti in maniera efficiente e razionale.

POSTAZIONI DI LAVORO – TRASMISSIONE TELEFONIA

Concordata la distribuzione planimetrica dei locali, sarà fornita rappresentazione grafica del lay-out relativo alla disposizione delle postazioni di lavoro, complete di prese elettriche e rete telefonia e dati. Il cablaggio della rete LAN sarà di categoria 6 classe E, e servirà tutte le postazioni di lavoro e le stampanti di rete.

IMPIANTO ELETTRICO E MESSA A TERRA

Dovrà rispettare la normativa vigente in termini di requisiti tecnici ed amministrativi: denuncia di messa a terra e verifiche periodiche. L'impianto, adeguatamente dimensionato al fabbisogno di carico richiesto dagli apparecchi utilizzati, dovrà essere agevolmente espandibile in casi di mutate esigenze della struttura. Dovrà essere completo di interruttori magnetotermici e differenziali ed avere caratteristiche di selettività, al fine di garantire sicurezza e celere individuazione dei guasti. Dovrà garantire l'integrale rispetto ai dettami del D.Lgs. 81/2008.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

L'intera struttura dovrà essere provvista di impianto preferibilmente centralizzato per il riscaldamento e il raffrescamento dei locali. Sono auspicabili interventi di efficientamento energetico e l'uso di energie rinnovabili.

IMPIANTO ASCENSORE

Necessari attestazione di collaudo, verifica di terra e contratto di manutenzione periodica.

ANTINCENDIO

Dovranno essere verificati i previsti dal D.M. 22/02/2006 relativo alla attività di uffici, provvedendo alle opportune compartimentazioni di adeguata resistenza REI nei corpi scala e negli alloggi collettivi e individuali. I locali particolarmente esposti al rischio incendio saranno provvisti di rilevatori di fumo collegati alla centralina di rilevazione ed allarme posta nel corpo di guardia. In linea generale i rilevatori di cui sopra saranno installati nei locali depositi e archivi, nella sala server/apparati, negli alloggi.

GRUPPO ELETTROGENO E UPS

L'edificio oltre ad essere alimentato in modo principale dalla fornitura del gestore per l'energia elettrica, deve anche disporre necessariamente di una alimentazione secondaria alternativa, che possa fornire energia anche in assenza di quella principale, tramite gruppo elettrogeno adeguatamente dimensionato per garantire l'assorbimento delle utenze ritenute indispensabili (video-sorveglianza, illuminazione interna ed esterna, alimentazione UPS) anche in caso di prolungata assenza di energia elettrica fornita dalla rete. Sarà altresì realizzato apposito UPS per garantire autonomia di funzionamento agli apparati radio, telefonia, trasmissione dati, al climatizzatore della sala server ed apparati, nonché alle prese dedicate alla alimentazione degli elaboratori di calcolo.

SALA SERVER E APPARATI

L'ambiente della superficie di 20/25 mq. Sarà del tipo a temperatura costantemente controllata al fine di garantire la funzionalità degli apparati che vi saranno installati. Attrazzata di un refrigeratore con resa frigorifera non inferiore a 12.000 btu o superiore per mantenere la temperatura costante a 18°. Il condizionatore deve essere indipendente dal resto dell'impianto di condizionamento. Tale refrigeratore sarà alimentato in maniera autonoma da un gruppo elettrogeno. in caso di ammanco eventuale dell'energia elettrica. La collocazione dovrà essere preferibilmente baricentrica rispetto alla rete dati e telefonica, il locale disporrà di porta di accesso riservata al solo personale autorizzato a particolare cura dovrà essere posta alla insonorizzazione del locale. Stante il rumore prodotto dalle ventole di raffreddamento delle apparecchiature ivi installate. La sala server/apparati accoglierà nel caso specifico anche armadi RACK contenenti gli apparati attivi della rete locale per la gestione dei domini nella rete locale. Tale tipo di switch consentirà di alimentare tramite il cavo UTP categoria 6, anche le telecamere, snellendo così l'impianto di alimentazione elettrica necessaria per il funzionamento delle stesse. La suddetta sala dovrà essere compartimentata con porta REI 120, nei riguardi del rischio incendi e attrezzata con dispositivi di rilevamento fumi, collegati

all'impianto, la cui centralina sarà installata nel locale corpo di guardia, per segnalazione e allarme. Il server sarà alimentato sotto gruppo di continuità, così come gli apparati installati all'interno degli armadi rack.

VIE DI ESODO ED USCITE DI EMERGENZA

Disimpegni e vani scala dovranno essere di adeguata dimensione e provvisti di illuminazione di emergenza. I percorsi in direzione delle uscite di emergenza dovranno essere di estensione contenuta nel rispetto dei vincoli imposti dalla normativa antincendio per lo specifico livello di rischio incendio. Le uscite di emergenza ed eventuali porte lungo le vie di fuga dovranno aprirsi nel verso di fuga ed essere provvisti di maniglioni antipánico.

PASSI CARRAI E ACCESSI PEDONALI

I comandi di apertura e chiusura dei passi carrai, provvisti dei dispositivi per l'arresto automatico, devono essere gestiti dal Corpo di guardia. I cancelli automatici dovranno essere provvisti di apposti vincoli atti a scongiurare la caduta del cancello in caso di deragliamento dalle guide. Gli accessi esterni dovranno essere attrezzati con impianto di video citofonico. Essendo la struttura aperta al pubblico la stessa dovrà risultare accessibile ai soggetti con diversa abilità motoria garantendo l'accesso ai piani con rampe di pendenza adeguata ed impianti ascensori.

RISERVA IDRICA

Dovrà essere garantita una adeguata riserva idrica di acqua potabile.

AREE ESTERNE

Le aree esterne dovranno essere adeguatamente illuminate e video sorvegliate. Parte delle aree esterne dovranno essere coperte per consentire il riparo delle autovetture.

DIFESA ATTIVA E PASSIVA (recinzione)

Le aree esterne all'edificio dovranno essere delimitate da idonea difesa passiva perimetrale con recinzione di altezza complessiva pari a circa tre metri, realizzata con muretto di altezza minima pari a metri uno in cls armato, sormontato da idonei profilati metallici di dimensioni e geometria tali da renderli invalicabili.

Dovrà altresì essere realizzato un impianto di video sorveglianza a circuito chiuso, con funzionamento previsto in qualsiasi condizioni atmosferica e di visibilità.

Il progetto per la video-sorveglianza esterna dovrà essere sottoposto al parere competente della Zona T.L.C.

Da valutare la collocazione di cristalli balistici su quegli infissi esterni particolarmente esposti, da concordare con la dirigenza del Commissariato.

Il personale preposto alla vigilanza effettuerà ricevimento e controllo del pubblico, pertanto l'infisso esterno che si apre sull'ingresso e sulla sala attesa, deve essere di tipo balistico ed attrezzato con impianto vivavoce e vano passacarte. In particolare, l'acciaio da utilizzare per il telaio degli infissi, come richiamano le relative osservazioni ministeriali, deve essere di classe FB5 ed il relativo cristallo di classe BR5NS. Analogamente gli infissi esterni devono essere realizzati con materiali idonei a garantire la difesa passiva.

Le murature che delimitano il locale devono essere realizzate in conglomerato cementizio armato ordinario dello spessore di cm. 15, o in mattoni pieni a due teste. Il locale dovrà essere climatizzato e attrezzato con terminali per la video sorveglianza dell'area perimetrale.

REQUISITI PREFERENZIALI:

- 1) indipendenza del fabbricato;
- 2) accessi differenziali per il personale e per il pubblico;
- 3) materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- 4) infissi interni ed esterni realizzati in materiali antisfondamento;
- 5) Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (fotovoltaico: solare termico per acqua sanitaria e/o riscaldamento);
- 6) Impianti di tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "A", tecnologie di climatizzazione innovative, isolamento dell'involucro esterno etc.).

Tutta la documentazione richiesta, debitamente sottoscritta, allegando la copia del documento di riconoscimento, dovrà pervenire inderogabilmente entro il 25/10/2024 all'indirizzo PEC della Questura di Ragusa dipps170.00h0@pecps.poliziadistato.it nell'oggetto della PEC scrivere **"INDAGINE DI MERCATO PER EVENTUALE LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DEL COMMISSARIATO DI P.S. DI MODICA"**.

È possibile chiedere delucidazioni e chiarimenti, esclusivamente via PEC al medesimo indirizzo.

Ricevute le proposte di locazione, le eventuali valutazioni sull'idoneità dell'immobile verranno date dall'Ufficio Tecnico competente del Ministero dell'Interno che potrà richiedere ulteriore documentazione integrativa.

Resta inteso che questo avviso di indagine di mercato immobiliare si limita a verificare se sul territorio vi siano immobili idonei per l'utilizzo specifico richiesto; quindi, la Prefettura di Ragusa non è vincolata alla stipula di un contratto di locazione.

Eventuale rapporto contrattuale, previa definizione del procedimento amministrativo di cui alla legge n. 191/2009 e succ. modif. ed integrazioni ed autorizzazione ministeriale, avrà la durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla data di occupazione dei locali, successiva alla stipula del contratto, e potrà essere rinnovato soltanto ove continuino a persistere le condizioni di interesse per l'immobile da parte dell'Amministrazione della Pubblica Sicurezza e le condizioni di convenienza economica alla locazione medesima.

Il Viceprefetto Vicario
(Fennisi)

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a trailing flourish, positioned over the printed name '(Fennisi)'. The signature is written in a cursive style.

