



Prefettura di Pavia

Ufficio Contabilità Gestione finanziaria Attività contrattuale e servizi generali

PROT. 71065

Data pubblicazione, 4 NOVEMBRE 2024

data scadenza, 19 DICEMBRE 2024

AVVISO INDAGINE DI MERCATO RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA PER LA STAZIONE CARABINIERI DI PIEVE DEL CAIRO

La Prefettura ha necessità di assumere in locazione un immobile da destinare a sede della Stazione Carabinieri di Pieve del Cairo, avente giurisdizione sui comuni di Pieve del Cairo, Mezzana Bigli, Suardi, Gambarana e Galliavola (di seguito denominata anche “Stazione Carabinieri di Pieve del Cairo”).

A tal fine sono state effettuate le ricerche di mercato per individuare gli immobili, a titolo gratuito oppure a canone agevolato, da adibire a caserma dell’arma dei Carabinieri sui territori dei comuni interessati presso gli Enti Locali, l’Agenzia dei Beni Confiscati e l’Agenzia del Demanio, che hanno avuto esito negativo.

Conseguentemente la Prefettura avvia una indagine di mercato volta a verificare la possibilità di assumere in locazione tale immobile da destinare a sede della Stazione Carabinieri.

L’immobile di cui trattasi deve essere in possesso dei requisiti stabiliti dalla normativa vigente e deve essere in linea con i criteri di efficientamento dei servizi e di ottimizzazione dei costi per le locazioni passive di cui all’art. 3 del D.L. n. 95 /2012, convertito in Legge n. 135/2010 e s.m.i..

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad una ricerca/indagine conoscitiva di mercato per l’individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell’azione amministrativa, non costituisce impegno per l’Amministrazione, che si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, l’opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipula del contratto di locazione, che rimane comunque subordinata al rilascio del “nulla-osta alla stipula” da parte dell’Agenzia del Demanio e del Ministero dell’Interno.

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all’offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

La ricerca è circoscritta al territorio rientrante nella giurisdizione della caserma della Stazione Carabinieri di Pieve del Cairo, che comprende i comuni di Pieve del Cairo, Mezzana Bigli, Suardi, Gambarana e Galliavola.

L’importo del canone annuo è di euro 12.526,03, (Iva compresa se dovuta) che deve essere oggetto di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio di Milano. Tuttavia vengono prese in considerazione anche offerte di importo superiore.



Prefettura di Pavia

Ufficio Contabilità Gestione finanziaria Attività contrattuale e servizi generali

Per i suesposti motivi l'immobile che si propone deve avere le seguenti caratteristiche:

REQUISITI DIMENSIONALI

Dimensioni (orientative)

i locali devono avere una superficie lorda di circa mq. 900 così distribuita:

- ✓ mq 680 da destinare alle varie zone della Caserma;
- ✓ mq 110 (per ogni alloggio) da destinare ad n. 2 alloggi;

REQUISITI TECNICI

L'immobile deve:

- possedere le indispensabili condizioni di sicurezza funzionalità e benessere per il personale, nonché essere munito di opere perimetrali di protezione esterna;
- prima del perfezionamento del contratto di locazione, deve essere dotato di sistemi di difesa passiva, quali recinzione, telecamere di sorveglianza, portone di accesso blindato;
- rispettare le vigenti normative in materia urbanistica, antisismica e antinfortunistica, di prevenzione incendi e di certificazione energetica;
- risultare in regola con le norme urbanistiche, nonché deve essere adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lg. 9 aprile 2008, n.81), di sicurezza degli impianti (legge 46/90 così come s.m. e del D.M. 22/1/2008, n.37) e di eliminazione delle barriere architettoniche (l.13/89). Deve altresì risultare disponibile: il certificato di agibilità dei locali in relazione alla specifica destinazione degli uffici aperti al pubblico; il certificato o dichiarazione sostitutiva attestante i requisiti igienico sanitari e la dichiarazione rilasciata da un tecnico abilitato in merito alla conformità della portata dei solai alle vigenti normative in materia;
- presentare idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici (isolamento termico delle pareti, coibentazione dei solai di copertura ed eventuali impianti fotovoltaici)

Ulteriori indicazioni in ordine alle caratteristiche dell'immobile da reperire possono essere acquisite presso il Comando Legione Carabinieri "Lombardia" – Ufficio Logistico (pec: tmi34249@pec.carabinieri.it).

A dimostrazione del possesso dei predetti requisiti, ai fini dell'eventuale stipula di un contratto di locazione, il proprietario deve produrre a questa Prefettura la documentazione di seguito elencata, inviandola via pec all'indirizzo protocollo.prefpv@pec.interno.it:

- a) Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:
 1. è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L.46/90 e successive modifiche e integrazioni);



Prefettura di Pavia

Ufficio Contabilità Gestione finanziaria Attività contrattuale e servizi generali

2. è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e successive modifiche e integrazioni);
 3. 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 sicurezza nei luoghi di lavoro;
 4. è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.) ed ha destinazione caserma;
- b) certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
 - c) attestato di certificazione energetica;
 - d) certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione a caserma è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
 - e) copia del certificato di agibilità.

Qualora l'immobile offerto in locazione richieda interventi di ristrutturazione e/o di adeguamento per rispondere ai requisiti richiesti, il proprietario deve produrre idonea documentazione attestante la durata presumibile di esecuzione dei lavori. La produzione dello stato di avanzamento lavori costituisce elemento utile ad assolvere tale finalità.

Tale documentazione, dalla quale si deve evincere in modo chiaro e certo la tempistica dei lavori, può comprendere, a titolo esemplificativo e non esaustivo, uno studio di fattibilità tecnica ed economica, l'indicazione della tipologia dei lavori da effettuare e la loro relativa tempistica di attuazione (c.d. cronoprogramma), nonché il possesso di autorizzazioni e/o atti abilitanti preliminarmente necessari.

L'eventuale rapporto contrattuale ha durata di sei anni decorrenti dalla data di stipula del contratto e può essere rinnovato, in maniera espressa, solo ove continuano a persistere le condizioni di interesse per l'immobile da parte dell'Amministrazione e le condizioni di convenienza economica alla locazione.

1. Modalità di presentazione delle proposte di locazioni

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati.

La proposta locativa deve essere inviata via pec all'indirizzo protocollo.prefpv@pec.interno.it non oltre il giorno 19 dicembre 2024 con la seguente dicitura:

“Offerta per immobile da destinare a sede della Stazione Carabinieri di Pieve del Cairo”

Le proposte che pervengono oltre la data stabilita non vengono prese in considerazione, avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire tempestivamente l'attività conoscitiva di che trattasi.

La pec deve contenere la seguente dichiarazione e documentazione:



Prefettura di Pavia

Ufficio Contabilità Gestione finanziaria Attività contrattuale e servizi generali

- 1) Lettera di presentazione dell'immobile proposto, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario), con indicazione dei dati anagrafici del proprietario dell'immobile, se persona fisica, ovvero ragione sociale, sede legale, dati del rappresentante legale, se persona giuridica, corredata dall'indirizzo di Posta Elettronica Certificata presso il quale inviare eventuali comunicazioni, con l'indicazione delle caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali aggiornati, alle varie dotazioni impiantistiche nonché alle soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei costi relativi ai consumi energetici;
- 2) **Proposta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione offerto, con l'indicazione dell'eventuale assoggettabilità all'IVA;**
- 3) Fotocopia documento identità del sottoscrittore;
- 4) Planimetrie dell'immobile in scala adeguata con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala, documentazione fotografica e quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile proposto;
- 5) Dichiarazione di disponibilità ad adeguare i locali, a propria cura e spese, sulla base delle specifiche esigenze di accasermamento, che saranno evidenziate nel dettaglio dai responsabili del competente Comando dell'Arma dei Carabinieri, allegando idonea documentazione (quale, ad esempio, uno studio di fattibilità tecnica ed economica) dalla quale risulti l'effettivo impegno ad eseguire gli specifici lavori richiesti rispettando un cronoprogramma certo ed in ogni caso previamente stabilito;
- 6) dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:
 - 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 perfezionarsi della locazione;
 - b) 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 sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
 - d) che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, destinazione d'uso ad abitazione, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, ovvero: *(per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento)* la dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare i lavori sulla base del c.d. cronoprogramma e/o della documentazione prodotta che indichi in modo certo e chiaro la tempistica di esecuzione dei lavori richiesti, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia;
 - e) la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);



Prefettura di Pavia

Ufficio Contabilità Gestione finanziaria Attività contrattuale e servizi generali

- 7) dichiarazione asseverata di cui al sopracitato punto a);
- 8) certificazioni di cui ai sopracitati punti b), c), d) ed e);
- 9) documento/dichiarazione di cui al punto f) ovvero impegno a produrla nei termini di legge.

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

2. Successivo iter procedurale

Le proposte eventualmente pervenute, corredate dalla richiesta documentazione, sono sottoposte al Comando Legione Carabinieri “Lombardia” – Ufficio Logistico, al fine di acquisire le valutazioni in ordine alla rispondenza di ciascun immobile alle esigenze della Stazione Carabinieri di Pieve del Cairo. L’eventuale scelta, pertanto, è operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

L’amministrazione può 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 proposta di offerta che, nel suo complesso economico-funzionale, è ritenuta la migliore per le esigenze dell’Amministrazione, viene sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato che esegue l’Agenzia del Demanio.

La stipula, peraltro, rimane in ogni caso subordinata all’acquisizione dell’autorizzazione del Ministero dell’Interno e dell’Agenzia del Demanio.

Il sondaggio di mercato avviato 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 stipula del contratto definitivo è subordinata al giudizio di congruità della locazione da parte dell’Agenzia del Demanio, alla positiva verifica dei requisiti di cui agli artt. 94 e ss. del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la Pubblica Amministrazione (certificazione antimafia) ed all’autorizzazione del Ministero dell’Interno. 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, è revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente è obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell’interruzione della trattativa.



Prefettura di Pavia

Ufficio Contabilità Gestione finanziaria Attività contrattuale e servizi generali

I dati personali sono trattati in conformità al D.lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui alla presente richiesta e non vengono né comunicati né diffusi. Con la sottoscrizione dell'offerta, l'offerente esprime il proprio assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso è pubblicato, ai sensi dell'art. 32, comma 1°, della legge 18 giugno 2009, n.69, sul sito internet della Prefettura di Pavia > COMUNICAZIONI.

Pavia, 4 novembre 2024

IL DIRIGENTE S.C.G.F.

(Garattini)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valerio Garattini', written in a cursive style.

C.E.

VG