



Prefettura di Modena
Ufficio Territoriale del Governo

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO NON VINCOLANTE
PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI MODENA AD USO DELLA
QUESTURA**

La Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Modena, Via Martiri della Libertà, 34, - P.E.C:
protocollo.prefmo@pec.interno.it

RENDE NOTO

che intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare un immobile ovvero un gruppo di immobili facenti parte dello stesso complesso, da acquisire per adibirli ad uso della Questura di Modena – Sede Centrale.

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

Essa non vincola in alcun modo l'Amministrazione dell'Interno, né questa Prefettura, che si riserva – a proprio insindacabile giudizio – di non selezionare alcuna offerta e di porre in atto eventuali successive procedure di selezione a norma di legge.

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse implica la conoscenza e l'accettazione da parte dei concorrenti non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in essa contenute, con riferimento anche ai requisiti degli immobili.

La ricerca si intende ristretta agli immobili, già esistenti, situati nel Comune di Modena. In particolare, l'immobile dovrà avere le caratteristiche generali sotto individuate.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

1.1 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, già esistente o da realizzare, deve essere ubicato all'interno del Comune di Modena, da una distanza massima di 4 km calcolata di percorrenza stradale dal centro storico (sede del Comune)

1.2 REQUISITI DIMENSIONALI

L'immobile deve essere indipendente dal tessuto edificato circostante ed il fabbricato deve essere cielo-terra.

La struttura deve avere una superficie totale netta fuori terra (ad uso ufficio, connettivo e servizi igienici, alloggi collettivi ed individuale, servizi di bar, mensa, asilo nido) di un minimo di



Prefettura di Modena
Ufficio Territoriale del Governo

12.000,00 mq, oltre l'ulteriore minimo di 12.000 mq di aree esterne per autolavaggio, pompa di benzina, parcheggi per il personale e parcheggi per l'utenza.

Il fabbisogno potrà essere soddisfatto anche attraverso una pluralità di immobili che singolarmente abbiano una dimensione inferiore alla dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti dimensionali richiesti dal presente capitolato tecnico e dall'invito a manifestare l'interesse, purché appartenenti al medesimo complesso immobiliare ed insistenti in un unico lotto. Tale complesso immobiliare dovrà risultare completamente indipendente rispetto ad altri immobili circostanti in modo da non avere interferenze perimetrali incompatibili con le esigenze di sicurezza.

1.3 REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile ed il lotto di competenza, dovrà essere libero da persone e cose e non dovrà essere locato o soggetto ad altri vincoli che possano limitare la proprietà ovvero essere in tale condizione alla data di stipula del contratto; deve essere conforme agli strumenti urbanistici vigenti ed esente da vincoli di tutela di qualsiasi natura e la destinazione d'uso catastale dovrà essere conforme alla data della suddetta stipula.

Deve essere, inoltre, verificata positivamente la vulnerabilità sismica dell'edificio in base a quanto indicato dalle normative vigenti per una attività inserita almeno nella Classe d'uso IV (da definire tramite la AUTOVALUTAZIONE della Questura).

L'immobile offerto dovrà consentire la sua fruizione, in ottimo stato di manutenzione, alla data di stipula del contratto.

Potranno essere considerati anche immobili che allo stato attuale non risultano subito utilizzabili, ma che comunque possano essere resi disponibili "chiavi in mano" in un tempo congruo rispetto alle esigenze, da indicare puntualmente nella presentazione dell'offerta, ovvero proposte progettuali che prevedono la realizzazione di immobili aventi i requisiti richiesti.

La distribuzione interna degli spazi dovrà contemplare, in termini di *space planning* (*organizzazione degli spazi*), la presenza di sale riunioni e/o sale conferenze, di uffici chiusi singoli e multipli, sale aperte al pubblico, centrale operativa, area operativa con camere di sicurezza e sale fermati, spogliatoi, depositi blindati e non, alloggi collettivi, stanze singole o doppie con bagno per un numero non inferiore a 120 posti letto, e alloggio individuale per il Questore, mensa, sale *break-area* benessere (Bar), Asilo Nido, aule per la formazione, archivi, sale server e locali tecnici per le telecomunicazioni e per i restanti impianti ordinari.

Presenza di pertinenze, interne e/o esterne ai fabbricati, purché ricompresi all'interno del lotto, che consentano il ricovero protetto di non meno di n. 80 posti auto e ricovero non protetto per non meno di 25 posti auto di servizio, nonché n. 150 posti auto e/o motocicli e ciclomotori riservati al personale in servizio, magazzini, nonché il parcheggio di mezzi di mobilità ecosostenibile.



Prefettura di Modena
Ufficio Territoriale del Governo

L'immobile dovrà avere spazi esterni al lotto da destinare, in via esclusiva, ad aeree di sosta per l'utenza cittadina in numero non inferiore a 70 posti auto, cicli o motocicli, ivi compresi i posti per i diversamente abili.

Inoltre, l'immobile dovrà avere una struttura porta antenne (traliccio o palo) da dimensionare per garantire la visibilità ottica (copertura radio) con le destinazioni remote servite dall'attuale sede Questura.

L'immobile ed il lotto di competenza devono essere privi di materiali contenenti amianto o altri materiali nocivi eventualmente presenti nel terreno ed in tutti i componenti edilizi ed impiantistici facenti parte dell'immobile.

L'immobile deve essere conforme alla normativa vigente in materia di:

- 1) abbattimento delle barriere architettoniche;
- 2) sicurezza sui luoghi di lavoro;
- 3) conformità degli impianti elettrici e di climatizzazione;
- 4) normativa antincendio ed essere in possesso dei CPI necessari per le attività previste dal D.P.R. 151/2011 e successive modifiche e integrazioni.

1.4 REQUISITI IMPIANTISTICI

- 1) I locali dovranno essere dotati di impianti (climatizzazione invernale ed estiva, ascensori, illuminazione, forza motrice, rivelazione fumi, cablaggio strutturato, videosorveglianza, etc.) funzionanti e certificati in conformità alla vigente normativa;
- 2) Fornitura elettrica in MT con relativa cabina a seconda della necessità;
- 3) Presenza di gruppi elettrogeni a servizio della struttura.

2. REQUISITI PREFERENZIALI

Costituiscono elementi preferenziali:

- 1) Vicinanze al centro cittadino;
- 2) Vicinanze del sistema di trasporto pubblico;
- 3) Maggior numero di posti macchina presenti nell'area di pertinenza;
- 4) Presenza nelle vicinanze della possibilità di usufruire di parcheggi pubblici
- 5) Elevato rapporto tra superficie netta e superficie lorda;
- 6) Razionale distribuzione degli spazi e modularità degli stessi;



Prefettura di Modena
Ufficio Territoriale del Governo

7) Efficienza energetica in relazione ai requisiti termici dell'involucro edilizio e di rendimento degli impianti;

8) Presenza di gruppi di continuità;

3. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA PER L'IMMOBILE

1) Relazione generale riportante una descrizione esaustiva del complesso immobiliare e che evidenzi, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche e il contesto territoriale;
- i collegamenti viari e la raggiungibilità del sito con il trasporto pubblico e l'individuazione delle aree di parcheggio pubblico esterne al complesso, etc.;
- le opere di finitura del manufatto edilizio (es. intonaci, coloriture, rivestimenti murari, pavimenti, controsoffitti, infissi di porte e finestre sia interni che esterni, ecc.) e loro caratteristiche;
- le dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
- la distribuzione interna degli spazi e la loro destinazione d'uso;
- l'attuale stato di manutenzione.

2) Documentazione fotografica dell'immobile relativa sia all'esterno del fabbricato che ai locali interni;

3) Elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile che contengano le piante, sezioni e prospetti dello stato di fatto oltre a tutti gli elaborati relativi agli schemi funzionali e distributivi degli impianti presenti nell'immobile (in formato .dwg);

4) Dettaglio delle superfici nette, così come attualmente distribuite per piano e per destinazioni d'uso (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, etc.);

5) Documento di verifica della vulnerabilità sismica della costruzione;

6) Dichiarazione asseverata da parte di un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale, nella quale si attesti che l'edificio è conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione e/o di successivi interventi impattanti sulle strutture e che l'immobile possiede una capacità ai carichi verticali adeguata all'uso cui è destinato;

7) Diagnosi energetica o comprovata documentazione tecnica attestante i consumi energetici dell'edificio;

8) Descrizione di eventuali soluzioni adottate o interventi effettuati ai fini del risparmio energetico;



Prefettura di Modena
Ufficio Territoriale del Governo

9) Dichiarazione asseverata di tecnico abilitato, regolarmente iscritto all'albo professionale, nella quale

si attesti che l'edificio è conforme alla normativa in materia di:

- abbattimento delle barriere architettoniche;
- sicurezza sui luoghi di lavoro;
- normativa antincendio.

10) Dichiarazione asseverata da parte di un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale, nella quale si attesti che nell'immobile e nel lotto ricompreso nel complesso non siano presenti sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, etc.).

La documentazione tecnica è richiesta in formato elettronico; qualora essa non sia allo stato in tutto o in parte disponibile, il soggetto interessato dovrà impegnarsi a produrre l'integrazione della documentazione mancante a seguito della richiesta dell'Amministrazione.

4. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA PER L'IMMOBILE

- 1) Titolo di proprietà;
- 2) Visure e planimetrie catastali;
- 3) Titoli edilizi e destinazione urbanistica;
- 4) Certificato di agibilità;
- 5) Certificato di prevenzione incendi;
- 6) Attestato di prestazione energetica;
- 7) Certificato di collaudo statico e/o certificato di idoneità statica;
- 8) Relazione tecnica di verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi della Legge 447/95 e del DPCM 5/12/97;
- 9) Dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte;
- 10) Schede tecniche e manuali d'uso degli impianti;
- 11) Dichiarazione di imbocco in fogna;
- 12) Libretto/i di centrale termica;
- 13) Denuncia INAIL impianto termico ed elettrico;
- 14) Relazione tecnica sulla protezione contro le scariche atmosferiche;



Prefettura di Modena
Ufficio Territoriale del Governo

15) Eventuale Fascicolo tecnico dell'opera (ex art. 91 D.Lgs. 81/08).

La documentazione amministrativa è richiesta in formato elettronico; qualora essa non sia allo stato in tutto o in parte disponibile, il soggetto interessato dovrà impegnarsi a produrre l'integrazione della documentazione mancante a seguito della richiesta dell'Amministrazione.

5) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA PER I PROPRIETARI

I proprietari di immobili aventi le caratteristiche sopra descritte devono obbligatoriamente possedere, a pena di esclusione, all'atto della presentazione dell'offerta e per tutta la durata della procedura, i sottoelencati requisiti, da attestare in conformità alle disposizioni previste dal DPR 445/2000 mediante dichiarazione sottoscritta da parte del soggetto munito dei necessari poteri per presentare la proposta:

- a) Di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione delle attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186 bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h) del d. l. 83/2012;
- b) Che la Ditta individuale/Società/Ente/Associazione /Fondazione non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186 bis del R.D. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h) del d. l. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione delle attività e non è destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;
- c) Che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai punti precedenti;
- d) Che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria per incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) Che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- f) Di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della normativa vigente;
- g) Di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali ovvero di essere a conoscenza dei seguenti procedimenti penali in corso;
- h) Che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui



Prefettura di Modena
Ufficio Territoriale del Governo

all'art. 67 del D. Lgs. del 06/06/2011, n. 159 (ove l'offerente è una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);

i) Che, in caso di imprese/società: la società è iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che non sussistono le condizioni di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 e successive modificazioni (autocertificazione antimafia);

j) L'inesistenza a proprio carico, o se trattasi di persona giuridica a carico dei rappresentanti legali della società, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023;

k) L'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico per manifestazione di interesse dovranno formulare e far pervenire la propria proposta mediante raccomandata A.R., altro vettore o consegnata a mano, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 31 maggio 2024 in busta chiusa, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, recante i dati del mittente (intestazione, numeri di telefono, codice fiscale o partita Iva, indirizzo, pec) e la dicitura "Ricerca immobile in acquisto per la Questura di Modena", al seguente indirizzo:

PREFETTURA – Ufficio Territoriale del Governo di MODENA – Via Martiri della Libertà, 34 – 41122 MODENA.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ufficio in caso, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

La proposta dovrà essere costituita, a pena di esclusione, da:

- manifestazione di interesse;
- documentazione amministrativa dell'immobile;
- documentazione tecnica dell'immobile;
- documentazione amministrativa dei proprietari;
- offerta economica.



Prefettura di Modena
Ufficio Territoriale del Governo

A ciascuna delle predette voci dovrà corrispondere una busta chiusa, con indicata esternamente la dicitura sintetica dei contenuti, come sopra elencati.

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata da copia del documento di identità del dichiarante e da copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione.

La documentazione amministrativa della proprietà immobiliare sarà costituita dalla dichiarazione di insussistenza delle cause di esclusione, così come riportato al paragrafo dedicato del presente avviso, anch'essa corredata da copia del documento di identità del dichiarante.

La documentazione amministrativa e tecnica dell'immobile sarà costituita dagli elementi riportati nel paragrafo dedicato del presente avviso.

L'offerta economica dovrà contenere la dichiarazione di offerta economica al netto dell'IVA, dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri e corredata da dichiarazione espressa di accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del presente avviso.

L'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'Amministrazione potrà avviare la procedura di aggiudicazione anche nel caso pervenga una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Si riserva, altresì, di decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle proposte presentate venga ritenuta conveniente o idonea ai requisiti del presente avviso, o per sopravvenuti motivi di rilievo, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

In caso di mancati adempimenti da parte del proponente rilevati nel corso della procedura di aggiudicazione o di accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e della non rispondenza degli immobili alle caratteristiche richieste l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, procedere all'aggiudicazione ad altro offerente consultando la posizione immediatamente successiva in graduatoria.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, o rescissione unilaterale del contratto, l'aggiudicatario sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'Amministrazione dall'interruzione della procedura.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi presso gli immobili offerti. L'eventuale acquisto, peraltro, rimane subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione di spesa da parte del Ministero dell'Interno oltre che dalla predetta valutazione di congruità da parte



Prefettura di Modena
Ufficio Territoriale del Governo

dell'Agenzia del Demanio, con l'applicazione della normativa vigente in termini di eventuali riduzioni ovvero decurtazioni.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., i dati personali dei concorrenti saranno trattati (raccolta, gestione, archiviazione, consultazione), con strumenti informatici e/o cartacei, idonei a garantire la sicurezza dei dati stessi, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura e all'instaurazione del rapporto contrattuale. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto previsto dal sopra citato decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Si informa che:

- il conferimento dei dati è strettamente necessario per poter partecipare alla gara e per la stipula del contratto;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto a fornire integrazioni, se richieste da parte della commissione equivale all'esclusione dalla gara e comporta la revoca dell'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere diffusi e comunicati sono:
 - il personale interno dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;
 - ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 241/1990;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli della citata legge, come modificati dalla legge 15/2005 cui si rinvia.

Il presente avviso è pubblicato, ai sensi della legge n. 69/2009 e del D.Lgs. 33/2013, sul sito internet della Prefettura <http://www.prefettura.it/modena>, nella sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Beni immobili e gestione del patrimonio – Avvisi".

Gli interessati potranno chiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo mail elena.belli@interno.it (Funziario Questura di Modena) ovvero tramite pec: protocollo.prefmo@pec.interno.it

Modena , data protocollo

P. IL PREFETTO t.a.
Il Vice Prefetto Vicario
(Vicari)