



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Napoli
Ufficio attività contrattuali e servizi generali

Napoli, data del protocollo

Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da adibire a sede della Prefettura UTG di Napoli (uffici, locali di rappresentanza ed alloggio).

La Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Napoli – con sede in Piazza del Plebiscito n. 22, nell’ambito dei piani di razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di riduzione dei costi per le locazioni passive di cui all’articolo 3 del d.l. n. 95/2012 (convertito in l. n. 135/2012), al fine di individuare la sussistenza di eventuali soluzioni logistiche più vantaggiose per l’Amministrazione rispetto a quelle attualmente in uso,

RENDE NOTO

Che intende acquisire in locazione un immobile da destinare a sede della Prefettura-U.T.G. di Napoli, la cui consistenza viene descritta, in via indicativa, nell’unita “*scheda quadro essenziale*” (allegato 1). L’immobile da acquisire in locazione deve essere di piena proprietà del proponente, in buono stato di conservazione, nonché rispondente alle prescrizioni normative di seguito elencate.

Nel caso in cui l’immobile proposto non abbia le caratteristiche richieste, il proponente potrà comunque candidarlo a condizione che si impegni, con apposita dichiarazione, ad adeguarlo a proprie e esclusive spese entro un termine che sarà indicato dal suddetto proponente e poi inserito nel contratto di locazione.

CARATTERISTICHE DELL’IMMOBILE

L’immobile che si ricerca, oltre ad avere le caratteristiche di cui al menzionato allegato 1, deve:

- essere disponibile in tempi ragionevolmente brevi;
- essere situato nel comune di Napoli;
- risultare in regola con le norme in materia urbanistica, nonché essere adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008), di sicurezza degli impianti (l. n. 46/1990 e d.m. n. 37 del 22.01.2008), di eliminazione delle barriere architettoniche (l. n. 13/1989), di antisismica, di prevenzione incendi e di certificazione energetica;
- 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, etc.).



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Napoli
Ufficio attività contrattuale e servizi generali

A dimostrazione del possesso dei predetti requisiti, ai fini dell'eventuale stipula di un contratto di locazione, **il proponente dovrà produrre la documentazione di seguito elencata, in conformità a quanto richiesto dalla competente Agenzia del Demanio ai fini del rilascio del prescritto "nulla-osta" alla stipula medesima:**

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 (legge 5 marzo 1990, n. 46 e ss. mm. e ii., d.m. 22.01.2008, n. 37 e ss. mm. e ii.);

2) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e ss. mm. e ii.);

3) è rispondente alle prescrizioni dettate in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro (di cui all'allegato IV del d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss. mm. e ii.);

4) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. etc.) ed ha una destinazione d'uso conforme all'utilizzo di sede della Prefettura-U.T.G. di Napoli (uffici pubblici);

b) certificazione prevenzione incendi rilasciata dai Vigile del Fuoco, ove previsto;

c) attestato di certificazione energetica;

d) certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione a sede della Prefettura-U.T.G. è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;

e) segnalazione certificata di agibilità, ai sensi dell'art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, oppure certificato di agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, relativamente a quanto contemplato dall'art. 3, non sono stati sottoposti ad interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1, art. 24, d.P.R. n. 380/2001;

f) documento di verifica di vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari al livello IV.

In proposito si fa presente che:

- il canone richiesto per la locazione verrà sottoposto a valutazione di congruità del competente Organo Tecnico dell'Agenzia del Demanio la quale, in tale sede, valuterà anche la sussistenza di ogni altro requisito e potrà richiedere eventuale ulteriore apposita documentazione;
- in base a quanto previsto dall'art. 3, comma 6, del d.l. n. 95/2012 (conv. in l. n. 135/2012), in materia di razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazione passive, verrà applicata dalla competente Agenzia del Demanio una riduzione del 15 % sull'importo del canone che sarà ritenuto congruo dalla medesima Agenzia;
- non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari;



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Napoli
Ufficio attività contrattuale e servizi generali

- l'eventuale rapporto contrattuale contenente, tra l'altro, la clausola recante gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, ex art. 3, l. n. 136/2010 e ss. mm. e ii., avrà durata di sei anni decorrenti dalla data di stipula del contratto, rinnovabile per un ulteriore sessennio, ai sensi degli articoli 28 e 29 della l. n. 392/1978 e ss. mm. e ii., previa verifica della permanenza dei fabbisogni e delle esigenze allocative inerenti i piani di razionalizzazione degli spazi, oltre alla verifica della persistenza delle condizioni di convenienza economica della locazione e di ogni altro requisito dell'immobile;
- la proposta di locazione ritenuta idonea per l'Amministrazione sarà sottoposta all'autorizzazione alla stipula da parte del Ministero dell'Interno;
- la stipula del contratto avverrà prima della consegna dell'immobile o contestualmente alla stessa.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI OFFERTA

Possono partecipare tutti i soggetti (persone fisiche od enti collettivi) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti richiesti.

La proposta dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui oltre all'indicazione del mittente (generalità, indirizzo) deve essere apposta la seguente dicitura:

“Contiene offerta per la locazione di un immobile da adibire a sede della Prefettura-U.T.G. di Napoli. NON APRIRE”.

Il predetto plico dovrà pervenire mediante raccomandata A.R., altro vettore o consegnato a mano entro **e non oltre le ore 12 del giorno 15 ottobre 2024** al seguente indirizzo:

PREFETTURA – UTG NAPOLI – p.zza del Plebiscito n. 22, 80100 NAPOLI – Ufficio Accettazione

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Prefettura-U.T.G. di Napoli ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine perentorio indicato.

Le proposte che perverranno oltre la data e l'orario stabiliti non verranno prese in considerazione.

All'interno del plico dovrà essere inserita la seguente documentazione:

- 1) domanda di partecipazione ed autocertificazione redatte come da modello A ed 1A allegati al presente bando, sottoscritte dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o procuratore o rappresentante legale);
- 2) offerta economica redatta come da modello B allegato al presente bando, con l'indicazione del canone annuo di locazione richiesto, il cui importo, tenendo conto dell'abbattimento del 15% che comunque sarà operato dall'Agenzia del Demanio, non dovrà superare, al netto di detto abbattimento, la cifra massima più sopra indicata (indicare altresì l'eventuale assoggettabilità al regime IVA);
- 3) fotocopia documento di identità del sottoscrittore;
- 4) relazione dettagliata come da modello C allegato al presente bando, sottoscritta dal predetto soggetto dotato dei necessari poteri, inerente le caratteristiche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali aggiornati, alle dotazioni impiantistiche nonché alle soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei costi relativi ai consumi energetici, etc.;



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Napoli
Ufficio attività contrattuale e servizi generali

- 5) planimetrie, fotografie e quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile proposto;
- 6) dichiarazione asseverata di cui al sopracitato punto a);
- 7) certificazioni di cui ai sopra citati punti b), c), d), e) ed f);
- 8) dichiarazione di disponibilità ad adeguare i locali, a propria cura e spese, per renderlo rispondente alle caratteristiche richieste e/o sulla base delle specifiche esigenze locative rilevate dagli organi tecnici incaricati.

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

ITER PROCEDURALE

Tra le proposte ritenute idonee sotto il profilo tecnico allocativo e prestazionale, la migliore sarà quella che offrirà il canone più basso; in ogni caso l'attitudine del fabbricato ad accogliere la sede della Prefettura UTG sarà soggetta ad una preliminare valutazione da parte dei competenti organi tecnici.

L'eventuale scelta, pertanto, sarà operata in termini di economicità, nonché di idoneità sotto i profili logistico, operativo e della funzionalità come valutati dall'organo tecnico.

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

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad un'indagine di mercato conoscitiva per l'individuazione di soggetti da consultare, nel rispetto del dettato normativo di cui all'art. 2, comma 222, legge n. 191/2009 e ss. mm. e ii., non costituisce, in alcun modo, impegno o vincolo per questa Amministrazione, la quale si riserva di valutare insindacabilmente l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipulazione del contratto di locazione, comunque subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione (*nulla-osta alla stipula*) da parte del Ministero dell'Interno e dell'Agenzia del Demanio.

Nessun diritto, conseguentemente, sorge in capo al proponente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

È fatto salvo il diritto per la Prefettura di recedere dalla presente procedura o di interromperla o concluderla in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

In base all'esito dell'indagine, la Prefettura UTG, a suo insindacabile giudizio, deciderà se attivare o meno procedure competitive fra le offerte risultate idonee, riservandosi la facoltà di non selezionare alcuna proposta tra quelle pervenute o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

I dati personali saranno trattati in conformità del d.lgs. n. 196/2003, 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.



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Napoli
Ufficio attività contrattuale e servizi generali

Per la richiesta di eventuali informazioni e chiarimenti relativi all'indagine di mercato in questione, ci si potrà rivolgere al **Responsabile del Procedimento** individuato ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241: Dott.ssa Maria Antonietta Converti.

Il presente avviso è consultabile sul sito internet della Prefettura di Napoli all'indirizzo www.prefettura.it/Napoli sia nella "home page" che nella "sezione Bandi di gara e concorsi".

Eventuali chiarimenti vanno richiesti ai seguenti indirizzi, avendo cura di indicare in oggetto **Manifestazione di interesse per ricerca di immobile sede della Prefettura di Napoli**: protocollo.prefna@pec.interno.it, mariaantonieta.converti@interno.it, tel. 081/7943558.

ALLEGATI:

- Allegato 1 – scheda quadro esigenziale
- Modello A – domanda di partecipazione
- Modello 1A- Dichiarazione sostitutiva
- Modello B – offerta economica
- Modello C – Relazione tecnico-descrittiva

p./IL PREFETTO
IL VICEPREFETTO VICARIO

(Cupello)

DEL DEMANIO
 QUADRO ESIGENZIALE - CONVENIENZA ECONOMICA

Amministrazione Centrale **MINISTERO DELL'INTERNO**

Attuali Occupazioni										
	Provincia	NA	Comune	NAPOLI	Indirizzo	Piazza Del Plebiscito,22				
1	Amm. Utilizz	PREFETTURA	Ufficio	PREFETTURA - U.T.G.	Tipologia	Locazione Passiva	Addetti 156	Mq/Addetto 27,87		
	Superficie Lorda	7.418,47	Superficie Scoperta	0	Canone	1.182.333,20				
Totale superfici attualmente occupate										
	Superficie Lorda	7.418,47	Superficie Scoperta	0						
	Destinazioni d'uso	Uffici	mq.	3.430,81	Mense	mq.	0	Addetti 156	Mq/Addetto 27,87	
		Alloggi	mq.	1.122,89	Autorimesse	mq.	0			
		Magazzini	mq.	0	Laboratori	mq.	0			
		Archivi	mq.	1.526,56	Biblioteche	mq.	154,31			
		Ambulatori	mq.	0	Aule	mq.	0			
		Posti Auto	n.	0	Altro	mq.	1.183,9			
Variazione del fabbisogno allocativo										
	Superficie Lorda	0	Superficie Scoperta	0						
	Destinazioni d'uso	Uffici	mq.	0	Mense	mq.	0	Addetti 156	Mq/Addetto 27,87	
		Alloggi	mq.	0	Autorimesse	mq.	0			
		Magazzini	mq.	0	Laboratori	mq.	0			
		Archivi	mq.	0	Biblioteche	mq.	0			
		Ambulatori	mq.	0	Aule	mq.	0			
		Posti Auto	n.	0	Altro	mq.	0			
Note										
Dichiarazione di conformità della richiesta di spazi ai fabbisogni allocativi ai sensi dell'art. 2, comma 222 della Legge 191/2009										

Data 28/08/2024

**Firma qualificato
 rappresentante
 Amministrazione Centrale**
 (o della Direzione Territoriale, se
 dotata di analoghi poteri)

**Firma qualificato
 rappresentante
 Amministrazione Locataria**
 (ufficio utilizzatore)

VICE PREFETTO VICARIO
 (Cupello)


