



# *Prefettura di Viterbo*

UFFICIO CONTABILITÀ, GESTIONE FINANZIARIA, ATTIVITA' CONTRATTUALE E SERVIZI GENERALI

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

La Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Viterbo, Piazza Plebiscito, 8, Tel. 0761/3361 - P.E.C: [protocollo.prefvt@pec.it](mailto:protocollo.prefvt@pec.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 Viterbo – 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 Viterbo.

In particolare, l'immobile dovrà avere le caratteristiche generali sotto individuate.

### **REQUISITI DELL'IMMOBILE**

L'immobile, ovvero il gruppo di immobili facenti parte del medesimo complesso, già esistente alla data di scadenza del presente avviso, dovrà essere ubicato nel Comune di Viterbo e dotato di autonomia funzionale, strutturale, impiantistica e di accessibilità.

L'immobile, ovvero il gruppo di immobili facenti parte del medesimo complesso, dovrà essere libero da persone e/o cose e non dovrà essere locato o soggetto ad altri vincoli che possano limitare la proprietà.

Lo stesso dovrà inoltre essere conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

La superficie complessiva dell'immobile, al lordo delle strutture murarie, deve essere di circa 4.400 mq.

Le predette superfici devono essere indicativamente così ripartite:

- locali da adibire ad uffici: circa 1.900 mq, comprensivi di servizi igienici e del connettivo, distribuiti in modo da garantire l'idoneo posizionamento di circa 160 postazioni fisse di lavoro, di cui circa 20 per diverse finalità (locali fotocopie, sala server, etc.)
- locali da adibire ad attività di ricezione al pubblico: circa 50 mq, comprensivi di servizi igienici
- locali da adibire ad archivio: circa 300 mq
- locali da adibire a magazzini: circa 280 mq
- locali da adibire a spogliatoio: circa 300 mq
- locali da adibire a funzioni specifiche della Polizia di Stato (ad esempio: corpo di guardia, armeria, deposito reperti, laboratori, camere fermati, etc.): circa 1.360 mq
- locali tecnici (es. sala apparati, centrale termica, cabina elettrica, centrale telefonica, etc.): circa 50 mq
- locali per area medica: circa 50 mq

- nr. 1 alloggio individuale di servizio di circa 110 mq

L'immobile dovrà essere dotato di una o più aree pertinenziali esterne per consentire il parcheggio di circa 80 veicoli, ovvero di eventuale autorimessa di superficie pari a circa 2000 mq.

### **CARATTERISTICHE PREFERENZIALI**

- Vicinanza alle strade di collegamento principale
- Buon collegamento alla rete di trasporto pubblico
- Presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze
- Possibilità di avere accessi separati (pubblico, dipendenti, carrai)
- Possibilità di avere un atrio principale nel quale poter prevedere un servizio di vigilanza degli accessi
- Tempistica circa la disponibilità dell'immobile all'uso richiesto
- Immobile rientrante nelle categorie di edifici di interesse strategico ai fini della protezione civile (Classe d'Uso IV ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. del 17/01/2018)
- Grado elevato di prestazione energetica
- Presenza dei seguenti impianti e sistemi certificati:

Impianto elettrico, di cui una parte di utenza collegata a gruppo elettrogeno e/o gruppi UPS

Impianto di videosorveglianza perimetrale TVCC e controllo accessi

Impianto di allarme e antintrusione, per locali sensibili e per gli accessi

Impianto di trasmissione dati/fonia

Impianto ascensore

Impianti antincendio e per la gestione delle emergenze, secondo quanto previsto ai sensi delle vigenti normative

Impianto di condizionamento (raffrescamento e riscaldamento)

Impianto idrico sanitario

### **DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**

Nella presentazione dell'offerta, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e ss. mm. ii., si dovrà allegare:

- a) Copia del titolo di proprietà;
  - b) Copia del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri per presentare la proposta;
  - c) Identificativi catastali dell'immobile, atti e documenti derivanti dalla visura catastale dell'immobile;
  - d) Relazione tecnico descrittiva dell'immobile, nella quale debbono essere indicati: la superficie complessiva lorda e utile dell'immobile; la superficie lorda per le singole destinazioni d'uso; l'attuale stato di manutenzione dell'immobile; l'altezza dei locali e le caratteristiche costruttive (strutture, finiture, infissi, etc.); la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi etc.; la descrizione degli impianti esistenti (impianto elettrico, impianto rete dati, impianto di videosorveglianza, impianto antintrusione, impianto antincendio, impianto di climatizzazione, impianto idrico, etc.);
  - e) Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile è legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, con indicazione degli estremi dei titoli abilitativi (permesso di costruire, concessione edilizia, DIA, etc.) fino ad ora ottenuti e che la destinazione d'uso a ufficio pubblico è compatibile con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune, in quanto rispondente agli strumenti urbanistici vigenti;
  - f) Collaudo statico e/o certificato di idoneità statica;
  - g) Attestato di Prestazione Energetica;
  - h) Dichiarazione che attesti l'assenza o la presenza di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione / finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone, e le relative misure attuate;
- e, se disponibili:
- i) Elaborati grafici del titolo edilizio legittimante;
  - j) Certificato di agibilità/SCIA di Agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii.;

- k) Dichiarazioni di conformità degli impianti installati di cui al D.M. 37/2008;
- l) Dichiarazione di imbrocco in fogna;
- m) Documento di analisi della vulnerabilità sismica, da cui risulti l'indice di rischio;
- n) Planimetrie, piante, prospetti e sezioni quotati;
- o) Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, in merito al superamento delle barriere architettoniche con elaborati grafici;
- p) Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, in merito alla rispondenza alle prescrizioni di cui all'all. IV del D.Lgs. 81/08 e ss. mm. ii.;
- q) Certificato di Prevenzione Incendi/SCIA antincendio.

Oltre a tutti i succitati documenti, dovrà contenere una Relazione tecnica asseverata sottoscritta da un tecnico abilitato, che attesti sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000:

- la legittimità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la conformità dello stato attuale dell'immobile agli elaborati grafici dei titoli abilitativi edilizi legittimanti l'edificio (planimetrie, piante, prospetti e sezioni quotati);
- la destinazione d'uso dell'immobile;
- la compatibilità della funzione ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti;

La citata Relazione tecnica dovrà inoltre attestare:

- la eventuale sussistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici o culturali;
- la eventuale sussistenza del certificato di agibilità/riciesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità;
- la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- il possesso del documento di vulnerabilità sismica, ove disponibile;
- la rispondenza alla normativa in merito al superamento delle barriere architettoniche;
- la rispondenza alle prescrizioni di cui all'All. IV del D.Lgs. 81/08 e ss. mm. ii..

### **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA**

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 mediante dichiarazione sottoscritta in conformità alle disposizioni previste dal DPR 445/2000:

- 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 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. 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 e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo.

### **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 R.R., altro vettore o consegnata a mano, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 30 aprile 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 Viterbo*", al seguente indirizzo: PREFETTURA – Ufficio Territoriale del Governo di Viterbo – Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria – Piazza del Plebiscito n. 8 – 01100 VITERBO.

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;
- documentazione tecnica;
- offerta economica.

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 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 tecnica 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 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/viterbo>, 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 numero 0761/336463 ovvero tramite pec: [protocollo.prefvt@pec.interno.it](mailto:protocollo.prefvt@pec.interno.it)

IL PREFETTO  
(Capo)