



Prefettura di Viterbo
Ufficio Territoriale del Governo

UFFICIO CONTABILITÀ GESTIONE FINANZIARIA ATTIVITÀ CONTRATTUALE E SERVIZI GENERALI

**AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE
DA ADIBIRE A SEDE DELLA “STAZIONE DEI CARABINIERI DI VITERBO”**

La Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Viterbo, Piazza del Plebiscito, 8, 01100 - Tel. 0761/3361- Fax 0761336453 - P.E.C.: protocollo.prefvt@pec.interno.it ,

RENDE NOTO

Che intende individuare un immobile da acquisire in locazione per adibirlo a sede della STAZIONE DEI CARABINIERI DI VITERBO.

Il presente avviso riveste il carattere di mera indagine conoscitiva finalizzata all’individuazione di soggetti interessati da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell’azione amministrativa e, pertanto, la proposta di offerta che perverrà non sarà in alcun modo vincolante per la Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all’offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

In particolare, sulla scorta di quanto sopra, la Prefettura si riserva, a suo insindacabile giudizio e senza che ciò comporti alcun indennizzo o risarcimento, a qualsivoglia titolo, nei confronti degli interessati, il diritto di non selezionare alcuna proposta, di procedere alla valutazione anche di una sola manifestazione di interesse, di riaprire i termini di scadenza dell’avviso, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento delle stesse.

CARATTERISTICHE DELL’IMMOBILE

1) UBICAZIONE

L’immobile dovrà essere ubicato nel centro storico della città di Viterbo, preferibilmente nelle aree maggiormente attenzionate in tema di ordine e sicurezza pubblica o nelle immediate vicinanze.

2) REQUISITI DIMENSIONALI

La struttura dovrà essere di circa 160-170 mq, composta almeno da n. 9 vani (n. 4 stanze, archivio, n. 2 bagni, ripostiglio e locale impianti tecnici).

3) DOTAZIONI ESSENZIALI

Dotazioni impiantistiche tradizionali e tecnologiche specifiche:

- a) impianto idrico sanitario;
- b) impianto di riscaldamento e climatizzazione;
- c) impianto di rete informatica (cablaggio strutturato);
- d) impianto elettrico e di illuminazione;
- e) impianto di rilevazione automatica d'incendio e d'allarme;
- f) impianti di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio;
- g) impianto di video sorveglianza.

Altre dotazioni:

L'edificio dovrà possedere porte e finestre blindate. Inoltre, nelle sue adiacenze dovrà essere presente un'area destinata al parcheggio delle autovetture di servizio e delle auto dei militari che giornalmente vi prestano servizio. Infine, lo stabile dovrà essere a pian terreno, facilmente individuabile dalla cittadinanza e ben servito dai servizi pubblici locali, al fine di poter assolvere al meglio le funzioni istituzionali di reparti votati al servizio di prossimità e al rapporto con le comunità.

Qualora le dotazioni sopra richieste necessitino di ristrutturazione, completamento o collaudo, l'immobile dovrà essere reso disponibile, in perfetta efficienza e funzionalità, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di formale accettazione della proposta.

4) REQUISITI NORMATIVI

L'immobile deve:

- a) rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- b) rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- c) avere una destinazione a Caserma, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, ecc.);
- d) essere dotato di certificato di prevenzione incendi dell'immobile per le attività di cui al D.P.R. 151/2011 che saranno esercitate al suo interno.
- e) essere dotato di Attestato di prestazione energetica;
- f) essere provvisto di certificato di agibilità;
- g) rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;

L'immobile dovrà possedere le dotazioni essenziali e i requisiti normativi di cui ai soprastanti paragrafi n.3) e 4); se ne fosse sprovvisto al momento della proposta e ne fosse possibile l'integrazione, l'offerente

dovrà rilasciare una dichiarazione di impegno a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti (Dotazioni essenziali e Requisiti normativi) nei termini indicati ovvero, se non indicati, in termini certi la cui compatibilità con le esigenze dell'Amministrazione sarà dalla stessa insindacabilmente valutata.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà la durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla data di occupazione dei locali, e sarà rinnovabile, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., previa verifica dei fabbisogni e delle esigenze allocative inerenti ai piani di razionalizzazione degli spazi e della spesa, ai sensi della legge 7 agosto 2012, n. 135, oltre che della persistenza delle condizioni di convenienza economica alla locazione.

Il Ministero dell'Interno ha la facoltà di recedere dal contratto in qualunque epoca per mutate ed insindacabili esigenze dell'Amministrazione, salvo preavviso minimo di 6 mesi. Il locatore, in tali ipotesi, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa anche risarcitoria per eguale titolo o ragione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI OFFERTA

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili, in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i.

La proposta locativa, sottoscritta dal titolare del diritto di proprietà dell'immobile (in caso di soggetto dotato di personalità giuridica, dall'amministratore delegato o altro soggetto munito dei necessari poteri), corredata dalla documentazione di seguito indicata, dovrà essere inserita in un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura:

“OFFERTA PER IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLA STAZIONE DEI CARABINIERI DI VITERBO”

Il predetto plico dovrà pervenire, a cura e spese dell'interessato, a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con Raccomandata con Avviso di Ricevimento, tramite corriere abilitato o mediante consegna diretta a mano, **entro e non oltre il termine delle ore 12:00 del giorno 7 marzo 2025**, al seguente indirizzo:

Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Viterbo – Piazza del Plebiscito, 8 01100 Viterbo – Ufficio Protocollo

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente (generalità, indirizzo, recapiti). Il recapito del plico è ad esclusivo rischio e spese del mittente. Non fa fede la data del timbro postale. Resta esclusa ogni responsabilità della Prefettura-UTG qualora, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga nel termine perentorio indicato.

È possibile la consegna a mano del plico all'Ufficio Protocollo, al medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 di ciascun giorno lavorativo. In tale ipotesi, verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Saranno ritenute irricevibili e, per l'effetto, non saranno prese in considerazione le manifestazioni che, per qualsiasi causa, siano pervenute fuori termine.

Il plico dovrà contenere n. 2 (due) buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1 – Domanda di partecipazione e documentazione amministrativa

La domanda di partecipazione, redatta conformemente all'allegato Modello A, dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica dovrà essere firmata dal legale rappresentante), ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile, da allegarsi in copia.

I soggetti obbligati per legge ad avere la Posta Elettronica Certificata dovranno indicarne l'indirizzo nella domanda di partecipazione; per gli altri offerenti l'indicazione è facoltativa. Eventuali comunicazioni riguardanti la presente procedura tramite la PEC indicata saranno valide ed efficaci.

I sottoscrittori della domanda di partecipazione dovranno dichiarare espressamente, ai sensi e per effetti del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., il possesso previsti dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., nonché di rispettare le disposizioni contenute all'art. 3 della legge 136/2010 (Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia) per quanto riguarda la tracciabilità dei flussi finanziari e gli altri stati, qualità personali e fatti, in conformità all'allegato Modello B.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore ed eventuale copia del titolo conferente il potere di rappresentanza;
- 2) copia del titolo di proprietà;
- 3) visura catastale e planimetria del lotto in scala adeguata con l'indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici ecc.; planimetrie, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica. I citati documenti potranno essere prodotti anche in formato pdf.
- 4) relazione descrittiva dell'immobile contenente:
 - a) l'ubicazione;
 - b) la specifica dei collegamenti con i mezzi di trasporto pubblico e le vie di accesso;
 - c) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento ai gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
 - d) la destinazione d'uso;
 - e) gli identificativi catastali dell'immobile;
 - f) la superficie totale lorda distinta per uffici (zona operativa lettera a)), vani aggiuntivi (zona operativa lettera b)), archivi, magazzino, autorimessa, vani accessori (zona logistica), alloggi locali tecnici, e superficie scoperta, nonché la corrispondente superficie utile;
 - g) la portanza dei solai distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivi;
 - h) altezza dei locali;
 - i) le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti ecc.) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico ecc.);

- 5) copia della documentazione richiesta ai numeri 3 e 4 “Dotazioni Essenziali” e “Requisiti Normativi” del soprastante paragrafo “Caratteristiche dell’immobile”;
- 6) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- 7) autocertificazione per la partecipazione alle procedure di gara redatta secondo l’allegato Modello B, contenente:
- a) l’assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza penale di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), nonché di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
 - b) l’assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante o dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - c) l’assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all’art.9, comma 2, lettera c) del D.Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Busta 2 – Offerta economica

La Busta 2 dovrà contenere la dichiarazione di offerta economica al netto di I.V.A., conformemente all’allegato Modello C, sottoscritta dal soggetto munito di necessari poteri di rappresentanza, contenente:

- a) il canone di locazione annuo, al netto dell’IVA;
- b) eventuale dichiarazione con la quale si comunica l’assoggettamento all’IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);
- c) dichiarazione – ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. – di espressa accettazione della vincolatività dell’offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione della proposta locativa.

La Prefettura di Viterbo non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

La documentazione prodotta dalla proprietà dell’immobile eventualmente prescelto sarà trasmessa all’Agenzia del Demanio, per le valutazioni di competenza ai fini del rilascio del nulla osta alla stipula del contratto di locazione.

Il canone richiesto, ai sensi dell’art.2, comma 222, della Legge n.191/2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio che, in tale sede, potrà valutare la sussistenza di ogni requisito tecnico in materia di sicurezza e richiedere apposita documentazione al riguardo e l’eventuale locazione sarà sottoposta all’autorizzazione del Ministero dell’Interno. Si precisa che sul canone congruito dall’Agenzia del Demanio potrà essere applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15%, così come previsto dall’art. 3, comma 6

del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012. Detta riduzione non si applica nei casi previsti dall'art.16-sexies, comma 1, del D.L. n. 146/2021 convertito con modificazioni dalla L. n. 215/2021, modificato dall'art. 3, comma 1, del D.L. 30 dicembre 2023, n. 215, recante "Disposizioni urgenti in materia di termini normativi", che si trascrivono testualmente:

"a) classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, di un parametro non superiore a 15 metri quadrati per addetto ovvero non superiore a 20 metri quadrati per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;

c) il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, per le amministrazioni statali".

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, al nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio e all'autorizzazione alla stipula dello stesso da parte del Ministero dell'Interno.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà risolto ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, esclusivamente ai fini della partecipazione alla manifestazione di interesse di cui al presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con la risposta al presente avviso, gli interessati esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Titolare del trattamento è il Ministero dell'Interno, Piazza del Viminale, 1, 00184 Roma.

Il responsabile della protezione dei dati per il Ministero dell'Interno è contattabile al seguente indirizzo P.E.C.: rdp@pec.interno.it.

Il presente avviso è pubblicato, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69, sul sito internet della Prefettura-UTG di Viterbo, all'indirizzo <https://prefettura.interno.gov.it/it/prefetture/viterbo>, nelle sezioni "Notizie" e "Comunicazioni".

IL PREFETTO
(Capo)