



Prefettura di Viterbo

Ufficio Territoriale del Governo

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

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

VERBALE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

In data 13 marzo 2025, con inizio alle ore 11:30, si è riunita la Commissione Giudicatrice, istituita con decreto prefettizio n. 20697 del 13.03.2025, come segue:

- Rag.ra Michela Baldi: presidente
- Rag.ra Claudia Ronchini: componente
- Dott. Agostino Falaschi: componente e segretario verbalizzante

per l'esame dell'unica offerta pervenuta relativamente all'avviso pubblico di ricerca in locazione di un immobile da adibire a sede della "Stazione dei Carabinieri di Viterbo".

Si prende atto che, come previsto dall'avviso pubblico, l'offerta è stata inserita in un plico chiuso e sigillato, con indicazione dei dati del mittente, controfirmato sui lembi di chiusura e sul quale è stata apposta la dicitura "Offerta per immobile da adibire a sede della Stazione dei Carabinieri di Viterbo".

Si prende atto, altresì, che il predetto plico è pervenuto con consegna a mano il giorno 5 marzo 2025 alle ore 11:45 e, pertanto, entro il termine fissato dall'avviso pubblico del 7 marzo 2025 ore 12:00.

La Commissione procede con l'apertura del plico, il quale contiene n. 2 buste separate, in particolare, la busta n. 1 (domanda di partecipazione e documentazione amministrativa) e la busta n. 2 (offerta economica).

L'esame dell'offerta inizia con l'apertura della busta n. 1 (domanda di partecipazione e documentazione amministrativa).

Al suo interno si riscontra la presenza della domanda di partecipazione, redatta conformemente al Modello A allegato all'avviso pubblicato sul sito della Prefettura UTG di Viterbo, corredata dalla fotocopia del documento di identità della proprietaria dell'immobile offerto in locazione (documento della Sig.ra Sbragia Luciana che risulta scaduto in data 30 gennaio 2025), copia del titolo di proprietà (atto di compravendita n. 81401 di repertorio, n. 24955 di raccolta), visura catastale, planimetrie varie, documentazione fotografica.

Si riscontra, altresì, la relazione descrittiva dell'immobile contenente:

- l'ubicazione (centro storico della città di Viterbo, via Valle Piatta n.ri 25/27, piano terra, 163,00 mq);
- la specifica dei collegamenti con i mezzi di trasporto pubblico e le vie di accesso;
- la situazione giuridica dell'immobile per la quale non risultano gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'esistenza di vincoli;



Prefettura di Viterbo

Ufficio Territoriale del Governo

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

- in riferimento alla destinazione d'uso, relativa tavola realizzata dallo Studio Tecnico e la SCIA n. 36/2025 del 06/02/2025, inoltrata presso il Comune di Viterbo, riguardante il cambio di destinazione d'uso da magazzino a direzionale (compatibile con la destinazione d'uso Caserma);
- gli identificativi catastali dell'immobile (foglio 170 particella 639 sub. 9 graffato con le particelle 640 sub. 7 e particella 638 sub. 10);

Per quanto riguarda:

- la superficie totale lorda distinta per uffici, vani aggiuntivi, archivi, magazzino, autorimessa, vani accessori, alloggi locali tecnici, e superficie scoperta, nonché la corrispondente superficie utile;

il geometra incaricato dalla proprietaria specifica nella relazione soltanto la superficie totale lorda, non facendo le distinzioni sopra menzionate.

Per quanto concerne:

- la portanza dei solai distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivi;
- altezza dei locali;
- 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.);

il geometra incaricato dalla proprietaria dichiara nella relazione che, per i punti sopra elencati e per l'agibilità dello stabile, le relative dichiarazioni/certificazioni verranno prodotte al termine dei lavori da effettuare e all'eventuale accettazione della presente offerta.

In relazione alla documentazione richiesta ai punti 3 e 4 del paragrafo "Caratteristiche dell'immobile" dell'avviso pubblico, rispettivamente "Dotazioni essenziali" e "Requisiti normativi", nella relazione si precisa che le relative dichiarazioni di conformità verranno rilasciate successivamente al termine dei lavori di adeguamento dei locali a Caserma, con riferimento alla citata SCIA.

Come ulteriore documentazione ritenuta utile dal proponente per una migliore comprensione della proposta, si ravvisa la presenza di una procura speciale del 2012 (allegato A all'atto di compravendita), di una planimetria dell'immobile risalente al 2005 (allegato B all'atto di compravendita) e una perizia giurata del Tribunale di Viterbo del 2012 (allegato C all'atto di compravendita) per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione.

Per ultimo, nella busta n. 1 si rinviene, altresì, la dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 redatta secondo il Modello B allegato all'avviso pubblicato sul sito della Prefettura UTG di Viterbo, con la quale la proprietaria Sig.ra Sbragia Luciana attesta:

- in materia di tracciabilità dei flussi finanziari (art. 3, comma 7 della legge 136/2010), di avvalersi in qualità di persona fisica, per le transazioni finanziarie, del conto corrente bancario riportato nel suddetto Modello B con gli estremi identificativi e l'IBAN;
- di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023.



Prefettura di Viterbo

Ufficio Territoriale del Governo

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

Successivamente, la Commissione procede ad aprire la busta n. 2 (offerta economica), contenente la dichiarazione di offerta economica, redatta conformemente al Modello C allegato all'avviso pubblicato sul sito della Prefettura UTG di Viterbo, sottoscritta dalla proprietaria dell'immobile, la Sig.ra Sbragia Luciana, la quale dichiara di offrire in locazione l'immobile sito in Viterbo, Piazza Martiri d'Ungheria n.4/Via Valle Piatta n.ri 25/27 (distinto al NCEU - foglio 170 particella 639 subalterno 9).

La proprietaria dichiara, altresì, che la richiesta economica per il canone di locazione annuale dell'immobile è pari ad € 48.000,00 (euro quarantottomila/00) al netto dell'IVA e di accettare espressamente la vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

La Commissione, terminate le valutazioni di propria competenza, si riserva di richiedere successivamente all'offerente un termine più preciso per la trasmissione di tutta la documentazione ancora non pervenuta, specificando la fine dei lavori di adeguamento da effettuare, oltre alla presentazione di un documento di identità in corso di validità della proprietaria dell'immobile.

In particolare, si procederà a richiedere alla proprietaria i seguenti documenti:

- planimetrie aggiornate a seguito dei lavori di adeguamento dell'immobile e documentazione fotografica;
- relazione tecnico descrittiva dell'immobile integrata con l'indicazione della superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile, della portanza dei solai distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivi, dell'altezza dei locali, delle 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.);
- copia della documentazione richiesta ai numeri 3 e 4 "Dotazioni Essenziali" e "Requisiti Normativi" del paragrafo "Caratteristiche dell'immobile" dell'Avviso, relativa alla conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori ecc.), al superamento delle barriere architettoniche, alla destinazione d'uso, alla prevenzione incendi, alla certificazione energetica, all'agibilità, alla rispondenza alle prescrizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;

La seduta si chiude alle ore 12:55.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

(Michela Baldi)



Prefettura di Viterbo

Ufficio Territoriale del Governo

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

IL COMPONENTE DELLA COMMISSIONE

(Claudia Ronchini)
Claudia Ronchini

IL COMPONENTE DELLA COMMISSIONE E SEGRETARIO VERBALIZZANTE

(Agostino Falaschi)

Agostino Falaschi