



Prefettura di Verona

Ufficio Territoriale del Governo

Ufficio Contabilità, gestione finanziaria, attività contrattuale e servizi generali

INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA
ADIBIRE A SEDE DELLA CASERMA DEI CARABINIERI DI MONTEFORTE D'ALPONE
Data pubblicazione: data protocollo Data scadenza: 30 ottobre 2024

La Prefettura di Verona, nell'ambito dei piani di razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di riduzione dei costi per le locazioni passive di cui all'art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito in Legge n. 135/2010 e s.m.i., ha necessità di individuare un immobile, in locazione passiva, da adibire a sede della Caserma dell'Arma dei Carabinieri di Villafranca di Verona.

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad un'indagine conoscitiva di mercato per l'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto del dettato normativo di cui all'art. 2, comma 222, della Legge n.191/2009 e s.m.i., non costituisce impegno per l'Amministrazione, la quale si riserva di valutare insindacabilmente l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipula del contratto di locazione, che rimane comunque subordinata al rilascio del "nulla-osta alla stipula" da parte dell'Agenzia del Demanio e del Ministero dell'Interno.

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

La ricerca è circoscritta al territorio comunale di Monteforte d'Alpone.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

REQUISITI DIMENSIONALI

superficie lorda interna di circa mq. 1.200 di cui alloggi per mq. 275;

superficie scoperta di circa mq. 900,00.

REQUISITI TECNICI:

- possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere per il personale nonché essere munito di opere perimetrali di protezione esterna;
- rispettare le vigenti normative in materia urbanistica, antisismica, antinfortunistica, di prevenzione incendi e di certificazione energetica;
- risultare in regola con le norme urbanistiche nonché adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n. 81/2008), di sicurezza degli impianti (Legge 46/90 e s.m.i. e D.M. 22/1/2008, n. 37) e di eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 13/89);
- 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);
- possedere un valore di indice di vulnerabilità sismica dell'edificio non inferiore alla classe d'uso IV delle "Norme Tecniche di Costruzione 2018", tenuto conto delle specifiche caratteristiche della funzione da allocare; al riguardo si fa presente che ove l'indice di vulnerabilità sismica dovesse essere inferiore alla citata classe d'uso, dovrà essere prodotta, in sede di offerta, l'impegno ad effettuare i lavori di miglioramento/adequamento necessari, dando esplicita garanzia di raggiungere il livello richiesto di resistenza sismica entro i termini previsti dalla vigente normativa (vedi infra lett. f).



Prefettura di Verona
Ufficio Territoriale del Governo

Ufficio Contabilità, gestione finanziaria, attività contrattuale e servizi generali

A dimostrazione del possesso dei predetti requisiti, ai fini dell'eventuale stipula di un contratto di locazione, la proprietà 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 (circolare prot. 2019/13612/DGP-PA del 26/07/2019):

- 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 (L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni);
 - 2) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
 - 3) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - 4) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.), ed ha destinazione Caserma;
- b) certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- c) attestato di certificazione energetica;
- d) certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione a Caserma è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- e) copia del certificato di agibilità;
- f) documento di verifica di vulnerabilità sismica (se l'immobile proposto è da sottoporre a lavori per raggiungere il livello di resistenza richiesto, il rilascio del nulla-osta alla stipula sarà condizionato all'esecuzione degli stessi, entro un determinato periodo), consistente in una dichiarazione asseverata redatta da professionista/tecnico abilitato e su incarico della proprietà, che dovrà certificare che l'immobile in oggetto indicato, in quanto adibito a sede di Caserma dell'Arma dei Carabinieri, ha un livello di resistenza al sisma corrispondente alla Classe d'uso IV.

L'eventuale rapporto contrattuale avrà durata di sei anni decorrenti dalla data di occupazione dei locali, rinnovabile ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/78 e s.m.i., previa verifica della permanenza dei fabbisogni e delle esigenze allocative inerenti i piani di razionalizzazione degli spazi, oltre alla persistenza delle condizioni di convenienza economica alla locazione.

Prima del perfezionamento del contratto di locazione, l'immobile dovrà essere dotato di sistemi di difesa passiva, quali adeguata recinzione, telecamere di sorveglianza, ecc:..

Modalità di presentazione delle proposte di locazione

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati.

La proposta locativa, corredata dalla documentazione sottoindicata, dovrà essere inserita in un unico plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura: "Offerta per immobile da destinare a sede della Caserma Carabinieri di Monteforte d'Alpone - NON APRIRE"



Prefettura di Verona
Ufficio Territoriale del Governo

Ufficio Contabilità, gestione finanziaria, attività contrattuale e servizi generali

Il suddetto plico dovrà pervenire mediante raccomandata A.R., altro vettore o consegnato a mano entro e non oltre le ore **12,00 del giorno 30 ottobre 2024** al seguente indirizzo: **Prefettura di Verona - Ufficio Protocollo – Via Santa Maria Antica, 1- 37121- Verona.**

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente (generalità, indirizzo, recapiti). Ai fini della ricezione, farà fede il timbro di arrivo presso l'Ufficio di Gabinetto di questa Prefettura. Il rischio di ritardi o disguidi nel recapito, per cause non imputabili all'Amministrazione, restano a carico del mittente.

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire tempestivamente l'attività conoscitiva cui trattasi.

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

1. lettera di presentazione dell'immobile proposto, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario), con indicazione dei dati anagrafici del proprietario dell'immobile, se persona fisica, ovvero ragione sociale, sede legale, dati del rappresentante legale, se persona giuridica, corredata dall'indirizzo di Posta Elettronica Certificata presso il quale inviare eventuali comunicazioni;
2. proposta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione offerto (entro i limiti dell'importo massimo sopra indicato), con l'indicazione dell'eventuale assoggettabilità all'IVA;
3. fotocopia documento identità del sottoscrittore;
4. relazione dettagliata, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale soggetto giuridico proprietario) inerente le caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali aggiornati, alle varie dotazione impiantistiche nonché alle soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei costi relativi ai consumi energetici;
5. planimetrie, fotografie e quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile proposto;
6. dichiarazione di disponibilità ad adeguare i locali, a propria cura e spese, sulla base delle specifiche esigenze di accasermamento, che saranno evidenziate nel dettaglio dai responsabili del competente Comando dell'Arma dei Carabinieri;
7. dichiarazione, da rendersi ai sensi e per gli effetti degli artt.46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:
 - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero assenza di pendenza di una delle predette procedure nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente.
 - di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
8. dichiarazione asseverata di cui al sopracitato punto a);
9. certificazioni di cui ai sopracitati punti b) c) d) ed e);



Prefettura di Verona
Ufficio Territoriale del Governo

Ufficio Contabilità, gestione finanziaria, attività contrattuale e servizi generali

10. documento/dichiarazione asseverata di cui al punto f) ovvero impegno a produrla nei termini di legge.

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

Iter procedurale

Le proposte eventualmente pervenute, corredate dalla richiesta documentazione, saranno valutate, per ragioni legate ai principi ispiratori dell'azione della Pubblica Amministrazione, da una Commissione nominata ad hoc con provvedimento formale del Prefetto e costituita da un numero dispari di elementi, compreso il Presidente, la quale valuterà la presenza o meno tra le proposte di una soluzione allocativa adeguata alle funzioni d'istituto nonché economicamente più conveniente. L'eventuale scelta, pertanto, sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

Si potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente oltre alla facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso l'immobile offerto.

I dati raccolti, ai sensi di legge, saranno trattati esclusivamente nell'ambito della presente indagine di mercato. Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente esprime il proprio assenso al trattamento dei dati.

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Dott. Nicola Noviello – Dirigente dell'Ufficio Contabilità, Gestione finanziaria, Attività contrattuale e Servizi Generali della Prefettura di Verona.

Il presente avviso è pubblicato, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69, sul sito internet della Prefettura di Verona: www.prefettura.it/verona - link "Amministrazione trasparente" > Bandi di gara e contratti > "Ricerca di mercato - locazioni passive".

Il Dirigente Ufficio Contabilità,
Gestione Finanziaria, Attività Contrattuale
e Servizi Generali
(Dott. N. Noviello)