



Ministero dell'Interno

Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Frosinone



AVVISO PUBBLICO INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILE

La Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Frosinone – Piazza della Libertà 14 – 03100 tel. 0775-2181, e-mail/pec: protocollo.preffr@pec.interno.it ha necessità di individuare un immobile da acquisire in locazione per le esigenze della Stazione Carabinieri di Fiuggi (FR).

L'immobile dovrà essere già realizzato all'atto della presentazione dell'offerta, dovrà essere adeguato alle esigenze dell'Amministrazione usuaria, essere situato nel Comune di Fiuggi (FR), possibilmente dotato di parcheggi sia per i cittadini che per i dipendenti, sito non lontano dall'abitato, in zona accessibile dagli utenti tramite i mezzi di trasporto pubblico.

CONSISTENZA

La superficie complessiva dell'immobile dovrà essere di circa 862 mq.

Le predette superfici devono essere così ripartite:

- ZONA OPERATIVA: circa 237 mq;
- ZONA LOGISTICA: circa 132 mq;
- ZONA SERVIZI: circa 88 mq;
- ZONA ALLOGGI: n. 2 alloggi per un totale di 317 mq.

Lo stabile dovrà rispondere alle vigenti normative in materia di:

- barriere architettoniche;
- igiene, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, antincendio e gestione delle emergenze;
- antisismica;
- impianti elettrici, dispositivi di messa a terra e di protezione contro le scariche atmosferiche;
- contenimento dei consumi energetici e riduzione delle emissioni di Co2;
- catasto (*gli immobili devono appartenere alle categorie B/1-caserme o B/4-uffici pubblici e al gruppo A per gli ASGI da accatastare come singole unità immobiliari*);
- urbanistica, paesaggistica, ambientale, tutela dei beni culturali.

REQUISITI IMPIANTISTICI

È indispensabile prevedere:

- infissi vetrati esterni dei piani terra, rialzato e seminterrato con adeguate caratteristiche antiproiettile e antieffrazione da valutarsi in relazione alle effettive esigenze operative del reparto (*raccomandabile classe BR5-NS secondo la UNI EN 1063, classe FB5 secondo la UNI EN 1522 e classe 5 secondo la UNI EN 1627 o equivalenti*);
- infissi vetrati esterni dei piani superiori a quello rialzato con adeguate caratteristiche termo-acustiche;
- infissi opachi esterni dei piani terra, rialzato e seminterrato con caratteristiche antiproiettile equivalenti a quelle degli infissi vetrati esterni;
- pareti esterne dei piani terra, rialzato e seminterrato con caratteristiche antiproiettile equivalenti a quelle degli infissi vetrati e opachi esterni;
- misure di difesa passiva, compresa l'installazione di sistemi antintrusione e videosorveglianza;
- rete LAN nella zona operativa per il cablaggio delle postazioni lavoro (*la rete LAN dovrà essere*

progettata in relazione alle dimensioni e alle caratteristiche degli edifici – es. numero di piani – da valutare caso per caso, prevedendo idoneo cablaggio strutturato, in categoria 6 o superiore, come indicato con maggior dettaglio nei requisiti degli specifici reparti);

- negli ambienti sprovvisti di adeguata areazione naturale, suscettibili della presenza di persone, idonei sistemi di trattamento dell'aria;
- per gli alloggi di servizio, allacci alle utenze (*acqua, luce, gas, ecc.*) separati dalla caserma, o, in alternativa, dotati di adeguati sistemi di contabilizzazione che consentano di ripartire l'effettiva spesa;
- nelle camerate per militari accasermati, predisposizioni impiantistiche per l'uso domestico di piccoli apparati elettrici personali (*sono comunque esclusi televisori, lavatrici, frigoriferi, stufe, forni a microonde, piastre elettriche*);
- tetti e solai che possano sopportare il peso di tralicci, antenne e parabole richieste dal tipo di collegamenti previsto per il Reparto;
- idonei cavidotti tra il tetto e le sale apparati, in grado di ospitare in canalette separate e a norma le discese di antenne e parabole TV, delle radio in dotazione (*G400, Tetra e HF*) e delle ulteriori terminazioni di rete;
- soluzioni che prevedano la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche.

È auspicabile prevedere:

- pavimenti di adeguata resistenza all'abrasione superficiale in relazione alle particolari destinazioni d'uso (*raccomandabile classe PEI IV secondo la UNI 10545-7 o equivalente*);
- l'installazione di apposite stazioni per la ricarica dei veicoli elettrici, ove previsto un potenziale impiego di tali veicoli (*ad es. siti di interesse culturale, monumentale e ambientale, quali centri storici, parchi e riserve naturali*);
- la recinzione perimetrale, laddove sia necessaria per obiettive condizioni di sicurezza pubblica e collocazione della caserma, dovrà essere adeguata al livello ordinativo considerato e alle condizioni operative, di tipologia atta ad impedire lo scavalco, preferibilmente di altezza non inferiore a 2,40 m (*comprensivi di cordolo e soprastante struttura metallica*), sottoposta ad adeguato trattamento antiruggine e dotata di impianto di illuminazione notturna e videosorveglianza perimetrale.
- impianto elettrico e di illuminazione, di cui una parte di utenza collegata a gruppo elettrogeno e/o gruppi UPS se presenti;
- impianto ascensore o montascale (*necessario se presenti barriere architettoniche*);
- impianti antincendio e per la gestione delle emergenze, secondo quanto previsto ai sensi delle vigenti normative;
- impianto idrico sanitario.

CARATTERISTICHE PREFERENZIALI DELL'IMMOBILE

Per la scelta dell'immobile sopra indicato, saranno considerati elementi 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, impiegati, carrai*);
- tempistica circa la disponibilità dell'immobile all'uso richiesto;
- grado elevato di prestazione energetica;
- edifici di classe d'uso superiore alla IV e livelli di sicurezza sismica previsti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l'offerta, dovrà **pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 14 novembre 2024** al seguente indirizzo: **Prefettura – UTG, P.zza della Libertà, 14 – 03100 Frosinone**, mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati. È possibile, altresì, consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo, nei giorni lavorativi (*dal lunedì al venerdì*) dalle ore 9.00 alle ore 12.00. In

quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna. Non saranno prese in considerazione e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Prefettura di Frosinone ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati. Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono, PEC ed e-mail del destinatario, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile per le esigenze della Stazione Carabinieri di Fiuggi (FR)”.

All'interno del plico dovranno essere inserite **2 buste**, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

Busta A “Documentazione” contenente sia la domanda di partecipazione redatta utilizzando lo schema disponibile sul sito internet della Prefettura di Frosinone - UTG di cui all'**All. A** sia contenente le dichiarazioni di cui **All. B** e sottoscritte dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i., dichiarerà espressamente che:

- la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto allo stato attuale;
- la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate, come attestato dal collaudo statico;
- tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente o lo saranno nel momento in cui l'immobile sarà consegnato, a seguito di eventuali opere adeguamento;
- l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene, sicurezza, barriere architettoniche ed antincendio o le rispetterà nel momento in cui sarà consegnato, a seguito di eventuali opere adeguamento;
- l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti richiesti, nonché con quelli dichiarati in sede di offerta;
- il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato, nel rispetto delle indicazioni e delle specifiche tecniche fornite dall'Amministrazione richiedente;
- documento di verifica della vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di vulnerabilità almeno pari ai livelli minimi fissati dalle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni per la classe d'uso IV. Qualora l'immobile non sia rispondente a tali livelli, il soggetto proponente dovrà impegnarsi ad effettuare i lavori di adeguamento necessari per raggiungere il livello richiesto entro termini certi;
- l'immobile è dotato del certificato di agibilità e di ogni altra certificazione prevista dalla normativa vigente (*allaccio in fognatura, prevenzione incendi, licenza di esercizio degli ascensori, certificazione di prestazione energetica*) o lo sarà nel momento in cui sarà consegnato, a seguito di eventuali opere adeguamento;
- l'immobile è in possesso dell'attestazione di destinazione ad uso uffici pubblici dei locali e non è in contrasto con le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune;
- l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte;
- la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (*dichiarazione di regolarità della posizione fiscale*);
- 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 ed integrazioni (*autocertificazione antimafia*).

La domanda di partecipazione deve essere, altresì, corredata dalla seguente documentazione:

- a) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- b) identificativi catastali;
- c) planimetrie dei vari locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e delle differenti destinazioni d'uso;

d) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai relativi "requisiti degli immobili" richiesti, che comprenda un quadro di sintesi delle superfici offerte divise per destinazione d'uso e un'eventuale organizzazione di distribuzione degli spazi interni. La relazione dovrà inoltre contenere la descrizione degli eventuali interventi necessari per l'adeguamento dell'immobile e l'indicazione della loro tempistica di realizzazione.

L'offerta è vincolante per 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza del presente avviso di ricerca immobiliare. Qualora fosse prevista l'esecuzione di lavori di adeguamento dell'immobile alle esigenze dell'Amministrazione come indicate in premessa ovvero alle dichiarazioni di cui all'**Allegato A**, gli stessi dovranno essere effettuati a cura e spese del proponente. La descrizione degli interventi necessari e la loro tempistica di realizzazione dovrà essere specificata nel succitato **Allegato A**.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta e la copia fotostatica del documento di identità sono richieste a pena di esclusione.

Busta B "Offerta economica" dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica al netto di I.V.A., conforme al modello reso disponibile dalla Prefettura di Frosinone sul proprio sito Internet (**All. C**) e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, contenente:

- il canone di locazione annuo, al netto dell'IVA;
- eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (*in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente*);
- espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

Le proposte pervenute, corredate dalla richiesta documentazione, saranno vagliate dalla Prefettura con l'ausilio indispensabile del Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri al fine di acquisire le valutazioni in ordine alla rispondenza dell'immobile alle esigenze del Comando Stazione Carabinieri di Fiuggi (FR). L'eventuale scelta sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità sia di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

La Prefettura di Frosinone non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la partecipazione alla presente procedura o per la documentazione presentata o quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli Enti Pubblici non economici e le Amministrazioni Locali.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici 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.

Si fa presente che la stipulazione del contratto avverrà prima della consegna dell'immobile o contestualmente alla stessa, previo visto di congruità al canone di locazione, successivo nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio nonché autorizzazione del Ministero dell'Interno.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per la Prefettura, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere

all'aggiudicazione qualora nessuna delle proposte presentate venga ritenuta conveniente e/o idonea ai requisiti del presente avviso, nonché la facoltà di recedere dalle trattative qualora venga meno l'esigenza dell'immobile o per sopravvenuti motivi di rilievo senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

La Prefettura potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

La Prefettura, con l'ausilio dei rappresentanti dell'Arma dei Carabinieri, si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito della Prefettura di Frosinone - UTG, con valore di notifica.

Nel caso in cui l'immobile – alla data della sottoscrizione del contratto– risulti privo del certificato di agibilità, del certificato di prestazione energetica, nonché dei requisiti indicati nell'offerta, ovvero risulti non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro, sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'Amministrazione dall'interruzione della procedura.

La stipula del contratto di locazione rimane subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione di spesa da parte del Ministero dell'Interno e, previa congruità del canone, al nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio

I dati personali saranno trattati in conformità all'art. 13 del D.Lgs. del 30 giugno 2003 n. 196. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Frosinone, (data del protocollo)

Il Viceprefetto Vicario
(Bombagi)



