



Prefettura di Reggio Emilia

Ufficio Territoriale del Governo

Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA PER LA CASERMA CARABINIERI DI BAGNOLO IN PIANO

La Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Reggio Emilia – Corso Garibaldi, 55 - tel. 0522/458711, e-mail: protocollo.prefre@pec.interno.it, 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 L. n. 135/2010 e ss.mm.ii., ha necessità di individuare un immobile da acquisire in locazione passiva, per le esigenze della Stazione Carabinieri di Bagnolo in Piano.

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad una indagine conoscitiva di mercato per l'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto del dettato normativo di cui all'art. 2, comma 222, della L. n. 191/2009 e ss.mm.ii, non costituisce impegno per l'Amministrazione, la quale di 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.

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura ed avviarne altra, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter procedurale.

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 Bagnolo in Piano.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA RICERCARE

La ricerca si intende ristretta agli immobili aventi le seguenti caratteristiche:

siti nel territorio comunale di Bagnolo in Piano ed in posizione vantaggiosa per i collegamenti con le principali linee stradali e serviti da mezzi pubblici e da strade agevolmente percorribili da parte di pullman.

La superficie complessiva dell'immobile, al lordo delle strutture murarie, deve essere di circa 511 mq.



Prefettura di Reggio Emilia

Ufficio Territoriale del Governo

Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria

comprensivi di :

- Immobile distinto in quattro zone: operativa, logistica, servizi e alloggi; 2 camere doppie (4 posti letto); con 2 posti per le auto di servizio;
- n. 2 alloggi di servizio di circa mq. 110 cadauno utili abitabili
- eventualmente corredati di cantina e garage per n. 2 posti auto
- Adeguati posti auto esterni
- Eventuale superficie scoperta

L'immobile dovrà essere dotato di impianti di videosorveglianza perimetrale TVCC, antincendio e di evacuazione, di illuminazione interna ed esterna, di climatizzazione e di riscaldamento, di impianti di allarme e di sistemi di chiusura (per i locali adibiti a deposito armi ed esplosivi); i locali adibiti a magazzini, autorimesse ed archivi dovranno essere dimensionati per carico e serviti da adeguati impianti antincendio.

Ulteriori indicazioni in ordine alle caratteristiche dell'immobile potranno essere acquisite presso il Comando Provinciale Carabinieri di Reggio Emilia, Corso Cairoli n. 8 – tel. 0522 5381.

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 (L. 46/90 e ss.mm.ii e D. M. 22/1/2008 n. 37) e di eliminazione delle barriere architettoniche (L. 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).

A dimostrazione del possesso dei predetti requisiti, ai fini dell'eventuale stipula di un contratto di locazione, il proprietario 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":

- 1) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo professionale, attestante che l'immobile:
 - a) è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90 e ss.mm.ii);
 - b) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii);
 - c) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. N. 81/2008 e ss.mm.ii (Requisiti



Prefettura di Reggio Emilia

Ufficio Territoriale del Governo

Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria

- dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. etc.) ed ha destinazione “Caserma”;
- 2) certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
 - 3) attestato di certificazione energetica;
 - 4) certificato di Agibilità, ai sensi dell’art. 24 del D.P.R. 6/6/2001 N. 380.

La certificazione di vulnerabilità sismica non è richiesta ai fini dell’autorizzazione alla stipula e all’approvazione del contratto, tuttavia, il Comando Generale dell’Arma dei Carabinieri potrà adottare determinazioni amministrative a riguardo, alla luce della peculiare situazione logistica della Caserma, e ritenere necessaria l’eventuale produzione della detta certificazione.

L’eventuale rapporto contrattuale avrà durata di sei anni decorrenti dalla data di occupazione dei locali, rinnovabile esclusivamente alla prima scadenza contrattuale (durata complessiva 6 anni+6 anni), 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.

La locazione passiva dovrà rispettare le condizioni e i limiti imposti dalle vigenti disposizioni in materia di spesa pubblica, nonché quelle in vigore al momento dell’eventuale impegno a locare.

Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria, mentre restano a carico dell’Amministrazione le opere di manutenzione ordinaria.

Prima della stipula del contratto, il proponente dovrà obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste per attestare la piena conformità dell’immobile ai requisiti indicati. Nel caso non venga fornita, all’atto della convocazione per la stipula, la documentazione richiesta o venga comunque accertata la non rispondenza dell’immobile rispetto a quanto attestato nell’offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocata l’aggiudicazione ed ogni eventuale accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute dall’Amministrazione.

L’Amministrazione, anche per il tramite degli enti preposti, effettuerà prima della stipula del relativo contratto le opportune verifiche per accertare la rispondenza dell’immobile ai requisiti previsti e dichiarati dal proponente.

L’Amministrazione non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

L’Amministrazione ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell’esecuzione del contratto, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative degli immobili o ritardi nella disponibilità degli stessi, nonché per sopravvenute e motivate esigenze d’interesse pubblico.



Prefettura di Reggio Emilia

Ufficio Territoriale del Governo

Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti, siano essi persone fisiche e/o giuridiche, proprietari di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati e a quelli di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

La proposta potrà pervenire in formato telematico all'indirizzo PEC:

protocollo.prefre@pec.interno.it

ovvero, in forma cartacea, mediante consegna di un unico plico (con indicazione del mittente e relativo numero di telefono ed e-mail), chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la dicitura "Offerta per l'immobile da destinare a sede della Caserma Carabinieri di Bagnolo in Piano – NON APRIRE".

Il predetto plico, dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12,00 del 90° giorno successivo alla data di pubblicazione** del presente avviso, al seguente indirizzo: "Prefettura di Reggio Emilia – Ufficio Contratti - Corso Garibaldi 55 – 42121 Reggio Emilia", mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati.

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 Reggio Emilia ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

"Indagine di mercato per la ricerca di un immobile sede della Caserma Carabinieri di Bagnolo in Piano"

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

Busta A - documentazione- contenente la domanda di partecipazione redatta e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, con indicazione dei dati anagrafici del proprietario dell'immobile, il quale presenterà l'immobile proposto in una relazione dettagliata inerente le caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali aggiornati, alle vari dotazioni impiantistiche, nonché alle soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei costi relativi ai consumi energetici.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i., il soggetto giuridicamente legittimato dichiarerà espressamente, assumendosene la piena responsabilità :

- 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



Prefettura di Reggio Emilia

Ufficio Territoriale del Governo

Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria

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 e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di essere in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- in caso di società di essere 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);
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso.

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

1. copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
2. identificativi catastali;
3. dichiarazione asseverata di cui al punto 1 del paragrafo sui requisiti tecnici;
4. certificazioni di cui ai punti 2, 3 e 4 del paragrafo sui requisiti tecnici;
5. planimetrie, fotografie e quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile proposto e della sua idoneità all'uso;
6. relazione descrittiva dell'immobile con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alle superfici, alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali aggiornati, alle dotazioni impiantistiche e alle soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei consumi energetici;
7. la disponibilità ad adeguare i locali, a propria cura e spese, sulla base delle specifiche esigenze di accasermamento, che potranno essere evidenziate nel dettaglio dai responsabili del competente Comando dell'Arma dei Carabinieri;
8. l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte.

L'offerta è vincolante per 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza del presente avviso di ricerca immobiliare. La descrizione degli interventi necessari e la loro tempistica di realizzazione dovrà essere specificata nella succitata domanda di partecipazione.

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., 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.



Prefettura di Reggio Emilia

Ufficio Territoriale del Governo

Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria

La Prefettura di Reggio Emilia 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.

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 fa presente che la stipulazione del contratto avverrà prima della consegna dell'immobile o contestualmente alla stessa, previo il nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio.

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 selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative qualora venga meno l'esigenza dell'immobile.

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

La Prefettura, congiuntamente ai rappresentanti del locale Comando Provinciale Arma 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 Reggio Emilia 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.

I dati personali saranno trattati in conformità all'art. 13 del D.Lgs. del 30 giugno 2003 n. 196. In particolare,



Prefettura di Reggio Emilia

Ufficio Territoriale del Governo

Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria

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.

Il presente avviso è pubblicato, ai sensi dell'art. 32 – comma 1 – della L. 18/6/2009 – n. 69, sul sito Internet della Prefettura di Reggio Emilia www.prefettura.it/reggioemilia - link “Amministrazione trasparente” > “Bandi di gara e contratti” > “Ricerca di mercato – locazioni passive”.

Sul medesimo sito sarà pubblicato l'esito dell'indagine, con valore di notifica.

Reggio Emilia, *data del protocollo*

Il Vice Prefetto Vicario

Minutoli

E.P.