



# 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 CASINA**

La Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Reggio Emilia – Corso Garibaldi, 55 - tel. 0522/458711, e-mail: [protocollo.prefre@pec.interno.it](mailto: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 Casina.

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.

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 Casina.

#### **CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA RICERCARE**

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

siti nel territorio comunale di Casina 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 718 mq. comprensivi di :

- 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,



# Prefettura di Reggio Emilia

## Ufficio Territoriale del Governo

*Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria*

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, antinfotunistica, 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).

L'aspirante locatore dovrà indicare l'indice minimo di vulnerabilità sismica dell'edificio, altrimenti definito "indicatore di rischio sismico", attribuito al cespite proposto in locazione in linea con le previsioni delle Norme Tecniche di Costruzione 2018 (NTC 2018) e tenendo conto delle specifiche funzioni da allocare.

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 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) segnalazione di certificata di Agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6/6/2001 N. 380 oppure



# Prefettura di Reggio Emilia

## Ufficio Territoriale del Governo

*Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria*

Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D. Lgs. 25/11/2016 – n. 222 non sono stati sottoposti ad interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001;

- 5) Documento di vulnerabilità sismica, da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza almeno pari a quello minimo richiesto.

Per questo ultimo documento si precisa che il Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri in data 20/4/2019, considera l'immobile in argomento (Comando Stazione) in "classe d'uso IV", (corrispondente al massimo livello di resistenza sismica di cui devono necessariamente disporre le sedi di Uffici e Reparti con funzioni pubbliche e strategiche importanti, anche con riferimento alla gestione della protezione civile in caso di calamità), in linea con quanto richiesto dalle citate N.T.C. 2018.

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 ss.mm.ii, 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, etc...

### 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.

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

**[protocollo.prefre@pec.interno.it](mailto: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 Casina – 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.



# Prefettura di Reggio Emilia

## Ufficio Territoriale del Governo

*Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria*

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 Casina”

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., dichiarerà espressamente che:

1. la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
2. tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
3. l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti richiesti, nonché con quelli dichiarati in sede di offerta;
4. il locatore è disponibile ad adeguare i locali, a propria cura e spese, sulla base delle specifiche esigenze di accasermamento che saranno evidenziate nel dettaglio dai responsabili del locale Comando Provinciale Arma Carabinieri;
5. l'immobile è in possesso del certificato di agibilità, di vulnerabilità sismica in linea con le previsioni delle Norme Tecniche di Costruzione 2018 con classe d'uso IV, riservata agli edifici che ospitano attività pubbliche o strategiche importanti, e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, certificazione di prestazione energetica);
6. l'immobile è in possesso dell'attestazione di destinazione ad uso uffici pubblici dei locali e che non è in contrasto con le previsioni del piano regolatore del Comune;
7. l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte;
8. la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
9. 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 (autocertificazione antimafia);
10. l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione, di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio;
11. Di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nell'avviso.

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, fotografie e quanto altro necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche



# Prefettura di Reggio Emilia

## Ufficio Territoriale del Governo

*Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria*

dell'immobile proposto; 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;

- d) dichiarazione asseverato di cui al punto 1) dei requisiti tecnici;
- e) certificazioni di cui ai sopracitati punti 2) – 3) – 4) e 5) dei requisiti tecnici.

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.

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



# Prefettura di Reggio Emilia

## Ufficio Territoriale del Governo

*Servizio Contabilità e Gestione Finanziaria*

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.

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, 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](http://www.prefettura.it/reggioemilia) - link “Amministrazione trasparente” > “Bandi di gara e contratti” > “Ricerca di mercato – locazioni passive”.

Il RUP incaricato è il dott. Carlo Carbini, Funzionario economico finanziario della Prefettura di Reggio Emilia, coadiuvato dal gruppo di lavoro già costituito con provvedimento prefettizio n. 37403 del 16/8/2021.

Reggio Emilia (data del protocollo)

Il Vice Prefetto Vicario

(Angieri)

*Documento firmato digitalmente*

E.P.