



QUESTURA DI CATANZARO

Ufficio Tecnico Logistico Provinciale

Sezione Infrastrutture

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DEL COMMISSARIATO DI PUBBLICA SICUREZZA DI LAMEZIA TERME

Data di pubblicazione
08 ottobre 2020

Data di scadenza
12 novembre 2020

La Questura di Catanzaro, nell'ambito dei piani di razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di riduzione dei costi per locazioni passive di cui all'art. 3 del D.L. n. 95/2012 convertito in Legge n. 135/2012 e s.m.i., ha necessità di individuare un immobile, in locazione passiva, da adibire principalmente a sede del Commissariato di Lamezia Terme, per un canone annuo di locazione inferiore a quello attualmente corrisposto, pari ad € 258.762,21 oltre Iva.

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 legge n. 191/2009 e s.m.i., non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale che rimane comunque subordinata al rilascio del "nullaosta alla stipula" da parte dell'Agenzia del Demanio e del Ministero dell'Interno 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 e avviare altra procedura, 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. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile da ricercare deve essere destinato a sede degli Uffici e degli alloggi collettivi di servizio del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Lamezia Terme, dovrà essere ubicato nel predetto comune possibilmente in posizione centrale non lontana dal centro abitato, in zona accessibile agli utenti tramite mezzi di trasporto pubblico e privato e deve ospitare locali strutturati e interconnessi idonei alle esigenze del Commissariato per accogliere n. 120 unità lavorative e ricevere l'utenza, per come di seguito specificato:

- | | |
|---|----------|
| - Uffici Amministrativi compresi connettivi | mq 2500; |
| - Ufficio Dirigente | mq 30; |
| - Archivi di deposito atti | mq 120; |
| - Camere di sicurezza (nr.2) | mq 45; |
| - Ufficio Immigrazione e sala d'attesa | mq 150; |
| - Sala riunioni | mq 250; |
| - Armeria | mq 25; |
| - Sala Intercettazioni | mq 35; |
| - Locale Reperti | mq 25; |



QUESTURA DI CATANZARO

Ufficio Tecnico Logistico Provinciale

Sezione Infrastrutture

- Centrale Operativa	mq	80;
- Sala Benessere	mq	45;
- Corpo di guardia	mq	35;
- Autorimessa	mq	350;
- Palestra (compresi spogliatoi e accessori)	mq	300;
- Area esterna (compresi parcheggi)	mq	2500;
- Alloggio dirigente	mq	110;
- Alloggi collettivi	n.posti letto	20;

REQUISITI ESSENZIALI

L'immobile da ricercare deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, pena l'esclusione dell'offerta.

Tali requisiti dovranno essere posseduti al momento dell'offerta, oppure, se l'immobile ne fosse sprovvisto e (qualora) fosse possibile la loro integrazione, l'offerente dovrà rilasciare una dichiarazione di impegno a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti richiesti entro 60 giorni e comunque prima della sottoscrizione dell'eventuale contratto di locazione.

Sono considerati requisiti essenziali:

1 Ubicazione:

- L'immobile dovrà essere situato nell'ambito della circoscrizione territoriale del Comune di Lamezia Terme, possibilmente in posizione centrale non lontana dal centro abitato, in zona accessibile agli utenti tramite mezzi di trasporto pubblico e privato;
- Dimensioni orientative:
Superficie calpestabile 4100 mq circa;
Volumetria 13000 mc circa;

2 Struttura ed utilizzo dell'immobile:

Si indicano di seguito alcuni elementi essenziali della struttura connessi alle esigenze degli Uffici della Polizia di Stato:

- a) Alcuni uffici devono essere allocati al piano terra al fine di garantire la massima accessibilità. Si fa riferimento, in particolare, agli uffici aperti al pubblico quali ad es. Sportello Ufficio Immigrazione, Uffici P.A.S.I., Ufficio denunce ognuno dei quali dovrà essere dotato di apposita sala per il front-office e di adeguate stanze per il back-office;
- b) Autorimessa di adeguate dimensioni per ricovero di almeno quindici autovetture;
- c) I locali da destinare a corpo di guardia, armeria, camere di sicurezza, locale reperti e centrale operativa, ed alcune caratteristiche dell'immobile (es. recinzione) devono essere rispondenti alle specifiche linee guida ministeriali in termini prestazionali, dimensionali e tipologia di materiali (es. vetri blindati); dette Linee guida, per la riservatezza dei contenuti, saranno rese note in una fase successiva.
- d) Gli alloggi collettivi in uso al personale della Polizia di Stato devono essere idonei ad ospitare almeno n. 20 posti letto con annessi servizi igienici.



QUESTURA DI CATANZARO

Ufficio Tecnico Logistico Provinciale

Sezione Infrastrutture

- e) L'edificio deve essere dotato di locali tecnologici per ospitare le relative centrali elettriche, gas ecc.
- f) Locale Palestra, spogliatoi ecc. rispondente/adequato alle specifiche normative vigenti.

3 Stato di conservazione dell'immobile:

- L'immobile, possibilmente di recente costruzione o ristrutturazione, deve essere in buono stato manutentivo;

4 Dotazioni impiantistiche tecnologiche:

- L'immobile dovrà essere dotato dei seguenti impianti tradizionali e speciali, conformi alle normative vigenti in materia ed in possesso delle relative certificazioni, realizzati sulla base delle specifiche tecniche che verranno fornite dall'amministrazione usuaria:
 - impianto idrico sanitario;
 - impianto di riscaldamento e climatizzazione;
 - impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti, gruppo elettrogeno e gruppo di continuità;
 - impianto di video sorveglianza;
 - impianto di controllo accessi;
 - impianto di allarme antintrusione;
 - impianto di illuminazione di sicurezza;
 - impianto di rilevazione fumi ed antincendio;
 - impianto di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio;
 - impianto di trasmissione dati;
 - impianto telefonico;
 - impianto telefonico autonomo per l'alloggio di servizio;
 - impianto di distribuzione del gas.

5 Requisiti normativi:

L'immobile dovrà:

- Rispondere alla normativa in materia di conformità impiantistica (Legge n. 46/90 e D.M. 37/2008);
- Rispondere alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche (Legge n. 13/89 e D.M. n. 236/89);
- Rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente;
- Rispondere alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;
- Rispondere al requisito dell'indice minimo di vulnerabilità sismica, in linea con le previsioni delle Norme Tecniche di costruzione 2018, tenendo conto delle specifiche caratteristiche della funzione da allocare che, ai sensi del D.M. 17.01.2018 e della circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 7 del 21.01.2019, prevedono che ad ogni edificio venga attribuita una "classe d'uso" in base alle funzioni ivi presenti che per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, anche con riferimento alla gestione della protezione civile in caso di calamità, prevede la classe IV;
- Avere una destinazione ad ufficio e caserma, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, ecc.)



QUESTURA DI CATANZARO

Ufficio Tecnico Logistico Provinciale
Sezione Infrastrutture

- Possedere attestato di prestazione energetica (APE);
- Essere provvisto di certificato di agibilità;
- L'immobile dovrà essere consegnato completamente agibile e funzionale in ogni sua parte, anche per quanto riguarda gli impianti, quali reti elettriche, telefoniche e traffico dati rete LAN per la quale si prevedono n. 350 punti rete LAN dei quali n. 300 (n. 3 punti LAN per postazione) in corrispondenza delle postazioni di lavoro che pertanto dovranno risultare già predisposte dal punto di vista impiantistico, o, eventualmente da realizzare nei tempi contrattuali in conformità alle indicazioni che verranno fornite.

- Sarà valutata favorevolmente:
 - la presenza di controsoffitti o pavimenti galleggianti per facilitare la posa, la manutenzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici in tutti i locali dell'immobile destinato ad uffici;
 - l'alimentazione continua per la rete di servizio apparati elaborazioni dati;
 - sistema videocitofono;
 - fibra ottica: preferibilmente predisposizione dei cavi dotti per il passaggio della fibra ottica dal punto di consegna al locale apparati;
 - l'impianto TVCC.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà una durata non inferiore ai sei anni.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile e corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui dovrà essere apposta materialmente la seguente dicitura:

“OFFERTA PER IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DEL COMMISSARIATO DI PUBBLICA SICUREZZA DI LAMEZIA TERME”. BUSTA DA NON APRIRE.

Il predetto plico dovrà pervenire mediante raccomandata A/R o consegnata a mano entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12/11/2020 al seguente indirizzo:

**QUESTURA DI CATANZARO – UFFICIO TECNICO LOGISTICO PROVINCIALE
–Sezione Infrastrutture – presso Complesso Polifunzionale della Polizia di Stato Viale Barlaam da Seminara – 88100 CATANZARO.**

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente (nominativo/ragione sociale, domicilio, indirizzo di posta elettronica (ove presente) e PEC, numeri di telefono ove si intendono ricevere le informazioni, codice fiscale e partita IVA).
Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta; in tal caso la data di spedizione, ancorchè tramite raccomandata, non interromperà i termini.



QUESTURA DI CATANZARO

Ufficio Tecnico Logistico Provinciale

Sezione Infrastrutture

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine o attraverso intermediari finanziari e/o immobiliari ovvero da parte di questi.

Il plico dovrà contenere n. 2 (due) buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1 - Domanda di partecipazione e documenti immobile

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica dovrà essere firmata dal legale rappresentante), ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla domanda.

I soggetti di cui sopra, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i. dovranno dichiarare espressamente:

- a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza penale di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), nè di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante o dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- c) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art.9 comma 2 lettera C del D.Lgs. n.231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) (nel caso in cui il proponente sia una persona giuridica) di essere in possesso del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
- e) la data entro la quale i locali saranno disponibili (sia nel caso di immobile già realizzato che nel caso di immobile da ristrutturare);
- f) la compatibilità della destinazione urbanistica dell'immobile con l'uso richiesto;
- g) la staticità della struttura adeguata all'uso cui la stessa è destinata;
- h) la "classe d'uso" (IV) di progetto della costruzione ai sensi delle N.T.C. 2018 e della circolare del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 7 del 21.01.2019;
- i) la funzionalità e la conformità degli impianti alla normativa vigente;
- j) il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza ed igiene;
- k) l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
- l) il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato, senza alcun onere aggiuntivo;
- m) l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali alimentazioni elettriche e telefoniche e di traffico dati, sufficienti per il numero di postazioni lavoro dell'ufficio, da realizzare in conformità alle indicazioni che verranno fornite;
- n) nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto come sede di ufficio, il locatore accetta di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema che sarà successivamente proposto;



QUESTURA DI CATANZARO

Ufficio Tecnico Logistico Provinciale

Sezione Infrastrutture

- o) la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- p) la disponibilità alla realizzazione di ogni opera di adattamento/ristrutturazione ritenuta necessaria dall'Amministrazione dell'Interno a suo esclusivo ed insindacabile giudizio, nonché di predisposizione del cablaggio strutturato e di fondata funzione delle esigenze dell'Amministrazione stessa per un numero di postazioni coerente con il numero dei dipendenti in servizio;
- q) si è preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e si è consapevoli che l'Amministrazione non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri, sottoscrittore della domanda di partecipazione;
- 2) copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- 3) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- 4) planimetria del lotto in scala adeguata con l'indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici ecc.; planimetrie, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica. I citati documenti potranno essere prodotti anche in formato cad (es. dwg o dxf);
- 5) relazione descrittiva dell'immobile contenente:
 - a) l'ubicazione;
 - b) la specifica dei collegamenti con i mezzi di trasporto pubblico e le vie di accesso;
 - c) la situazione giuridica dell'immobile con riferimento ai gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli;
 - d) la destinazione d'uso;
 - e) gli identificativi catastali dell'immobile;
 - f) la superficie commerciale e la superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;
 - g) la portata dei solai distintamente per gli ambienti da destinare ad uffici, archivi, armeria, autorimessa, ufficio reperti e segreteria di sicurezza;
 - h) altezza dei locali;
 - i) le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre finiture, impianti ecc..) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti quali: climatizzazione, impianto elettrico, rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico, ecc...
- 6) dichiarazione asseverata, rilasciata da tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti specificati al punto 5 del capitolo "Requisiti essenziali" e cioè la conformità impiantistica (impianti idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc...) il superamento delle barriere architettoniche, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica e l'agibilità.
- 7) Certificazione prevenzione incendi rilasciata dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- 8) Attestato di prestazione energetica;



QUESTURA DI CATANZARO

Ufficio Tecnico Logistico Provinciale

Sezione Infrastrutture

- 9) Certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione a Caserma è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- 10) Copia del certificato di agibilità;
- 11) Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

La documentazione di cui ai punti 1),5) e 6) è richiesta a pena di esclusione

Busta 2 – Offerta economica e dichiarazione ai sensi del D.P.R. n.445/00

La busta 2 dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare l'importo del canone annuo di locazione dell'immobile proposto al netto di IVA ove dovuta e la dichiarazione – ai sensi e per gli effetti del DPR n.445/00 e s.m.i. – che l'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi decorrenti da termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

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

AVVERTENZE

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

L'Amministrazione esaminerà le eventuali offerte, nominando un'apposita Commissione di valutazione, dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte.

La Commissione esaminerà le proposte pervenute, selezionando, tra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti, valutando, a proprio giudizio, le ipotesi di soluzioni anche dal punto di vista dell'efficienza organizzativa delle attività, dell'interesse **pubblico all'assunzione del cespite proposto e, non ultimo di ogni aspetto connesso all'ordine pubblico.**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Si precisa sin d'ora che il canone proposto, ai sensi dell'art.2, comma 222, della legge n. 191/2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Al canone così congruito si applicherà una riduzione del 15% ai sensi dell'art.3 comma 6 del decreto n.95 del 6 luglio 2012, convertito con modificazioni nella legge n.135 del 7 agosto 2012.

Con la partecipazione al presente annuncio, l'offerente prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine di mercato e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.



QUESTURA DI CATANZARO

Ufficio Tecnico Logistico Provinciale
Sezione Infrastrutture

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito di questa Questura.

La stipulazione dell'eventuale contratto sarà subordinato alla preventiva autorizzazione del Ministero dell'Interno nonché al positivo esito delle procedure previste dalla vigente normativa antimafia.

L'eventuale rapporto contrattuale, contenente, tra l'altro, la clausola recante gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ex art. 3, comma 8, della legge n. 135/20210, avrà durata di sei anni decorrenti dalla data di stipula del contratto, 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;

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'introduzione della trattativa.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.Lgs. 196/2003 e non verranno né comunicati né diffusi per finalità differenti rispetto al presente annuncio.

Con la partecipazione alla presente indagine di mercato, i concorrenti danno sin d'ora il loro assenso al predetto trattamento.

Per informazioni e/o chiarimenti, che dovranno essere richiesti esclusivamente via pec all'indirizzo utl.quest.cz@pecps.poliziadistato.it entro la data del 03 novembre 2020.

Il referente è il Commissario Capo Tecnico della Polizia di Stato ing. Fabio Caporale tel 0961/889199 - cell. 3346907854.

PUBBLICAZIONE

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet della Questura di Catanzaro <https://questure.poliziadistato.it/it/Catanzaro> e della Prefettura – U.T.G. di Catanzaro raggiungibile all'indirizzo: www.prefettura.it/catanzaro nonché inviato ai comuni di Lamezia Terme e Catanzaro per la pubblicazione all'albo pretorio on-line.

Catanzaro, 08 ottobre 2020

IL QUESTORE
(Finocchiaro)