



MINISTERO DELL'INTERNO
COMANDO VIGILI DEL FUOCO DI

AREZZO

AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE
DA ADIBIRE A SEDE ISTITUZIONALE DEL DISTACCAMENTO DI PRATOVECCHIO-STIA

Data di Pubblicazione: 25/02/2025

Data di Scadenza: 25/03/2025

Il Comando dei Vigili del Fuoco di Arezzo,

RENDE NOTO

che intende verificare, tenendo conto della procedura prevista dall'art. 1, commi 616/620 Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Stabilità) e in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive integrazioni e modificazioni, la possibilità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a sede del Distaccamento Vigili del Fuoco di Pratovecchio-Stia.

Il presente avviso riguarda sia l'individuazione di immobili in locazione passiva sia per e accertare se presso Enti pubblici e privati, individuati dall'art.11 del D.P.R. 296/2005, beneficiari di un canone agevolato da parte dello Stato, vi sia la disponibilità degli stessi a locare propri immobili a canone agevolato.

Gli Enti di cui all'art. 11 del D.P.R. 296/2005 che hanno a disposizione immobili da poter concedere a titolo gratuito, ovvero a canone agevolato potranno far pervenire la loro disponibilità nel termine di 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del presente avviso. Si precisa che le proposte presentate dagli Enti di cui al suddetto articolo avranno la priorità.

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Il presente avviso non sarà in alcun modo ritenuto vincolante per questo Ufficio e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che, presentando le offerte, rappresenteranno esclusivamente il proprio interesse.

Sulla scorta di quanto sopra, il Comando VVF di Arezzo si riserva, a suo insindacabile giudizio, il diritto di non selezionare alcuna offerta, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile situato in un unico comprensorio, che dovrà avere le caratteristiche generali sotto individuate, dovrà ospitare in una zona locali strutturati ed interconnessi da destinare alle esigenze del Distaccamento dei Vigili del Fuoco di Pratovecchio-Stia

L'immobile deve essere situato nel Comune di Pratovecchio-Stia possibilmente in zona facilmente accessibile dal pubblico tramite i mezzi di trasporto pubblico e dotata di area sufficiente al parcheggio sia per il pubblico che per i dipendenti;

REQUISITI NORMATIVI

L'immobile deve:

1. Rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
2. Rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
3. Essere provvisto del certificato di vulnerabilità sismica in linea con le previsioni delle Norme Tecniche di Costruzione 2018. Nell'offerta dovrà essere indicato il valore dell'indice di vulnerabilità sismica attribuito al cespite al momento della proposta. La parte proprietaria dell'immobile prescelto dovrà impegnarsi a svolgere le necessarie opere di adeguamento al fine di rispettare, se non già conforme, il valore dell'indice di Classe d'uso IV, previsto per le strutture utilizzate dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco (indice minimo di vulnerabilità sismica non inferiore a 0,6);
4. Rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D. Lgs. 81/2008 s s.m.i. (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;
5. Avere una destinazione ad ufficio pubblico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idoneo titolo abilitativo: permesso di costruire, concessione edilizia, etc.);
6. Essere dotato di certificato di prevenzione incendi dell'immobile per le eventuali attività di cui al D.P.R. 151/2011 che saranno esercitate al suo interno;
7. Essere dotato di Attestato di prestazione energetica;
8. Essere provvisto di certificato di agibilità.

CARATTERISTICHE TECNICHE:

La superficie complessiva al netto delle strutture murarie, calpestabile, deve essere di circa mq 500 mq lordi (di cui 180 mq da destinare a uffici, magazzini e laboratori, una sala di attesa per il pubblico) oltre a 240 mq di autorimesse coperte, tutto preferibilmente a piano terreno. Un grande vano per cucina e soggiorno/sala pranzo di circa 40 mq, oltre a 100 mq di alloggi e servizi igienici che potranno essere dislocati anche al piano primo. Dovranno essere presenti un adeguato numero di servizi igienici, accessibili nel rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. L'area esterna a servizio dell'immobile dovrà garantire circa 1000 mq

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E TECNOLOGICHE

La struttura dovrà essere dotata dei seguenti impianti tradizionali e speciali, conformi alle normative vigenti e realizzati sulla base delle specifiche tecniche che verranno fornite:

- 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 rete informatica (cablaggio strutturato fonia/dati su tecnologia in fibra ottica) costruito da un armadio principale ed un numero di armadi di piano da valutare adeguatamente in base al layout ed alla collocazione delle postazioni di lavoro;
- dotato di sistemi di difesa passiva e telecamere di sorveglianza.

L'immobile in oggetto di ricerca deve essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione.

L'immobile, con dotazione impiantistica generale richiesta, in caso necessiti di ristrutturazione, completamento o collaudo dovrà essere resa disponibile entro e non oltre tre mesi decorrenti dal rilascio del nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio.

REQUISITI ESSENZIALI

L'immobile offerto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, pena l'esclusione dall'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 prima della sottoscrizione del contratto di locazione, secondo le modalità meglio specificate nei documenti allegati all'offerta.

Sono considerati requisiti essenziali:

- 1) Localizzazione urbana:
 - a. Essere ubicato nel territorio del Comune di Pratovecchio-Stia, in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione;
- 2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:
 - a. Avere superfici conformi per destinazione d'uso e misure a quelle indicate nei predetti paragrafi delle caratteristiche generali e tecniche (Quadro esigenziale);
 - b. Solaio di calpestio per le zone destinate ad archivio capaci di sopportare il carico di archivi compattabili (6,00 kN/mq minimo), nel rispetto delle N.T.C. 2018 pubblicate sulla G.U. n. 42 del 20.02.2018;
 - c. Presenza di un atrio principale nel quale prevedere un servizio di vigilanza degli accessi.
- 3) Stato di conservazione e manutenzione:
 - a. L'immobile deve essere di recente costruzione o ristrutturazione ed in ottimo stato manutentivo;
- 4) Dotazioni impiantistiche tecnologiche:
 - a. Devono essere conformi a quelle elencate nel precedente paragrafo "Caratteristiche Generali" e "Caratteristiche Tecniche";
 - b. L'impianto elettrico deve essere dotato di alimentazione di riserva mediante adeguato gruppo elettrogeno e di alimentazione di continuità per la rete di servizio agli apparati di elaborazione dati (Computer client/server);
 - c. Impianto di rilevazione automatica d'incendio e d'allarme;
 - d. Impianti di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio;

ELEMENTI PREFERENZIALI:

Per le offerte che rispondono ai requisiti essenziali sopra indicati saranno valutati, quali elementi preferenziali, i seguenti aspetti:

- 1) Localizzazione urbana:
 - a. Presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo per i dipendenti e/o l'utenza;
 - b. Vicinanza a parcheggi pubblici;

- c. Vicinanza a stazioni mezzi pubblici con tratte urbane/extraurbane;
- 2) Struttura ed utilizzo dell'immobile:
- a. indipendenza del fabbricato;
 - b. assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
 - c. autonomia degli impianti tecnologici;
 - d. accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
 - e. caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
 - f. razionale distribuzione dei locali, con preferenza per una distribuzione orizzontale anziché verticali (pochi piani con ampia superficie orizzontale anziché molti piani con ristretta superficie orizzontale);
- 3) Qualità e sicurezza degli archivi:
- a. Regolarità della forma dei locali da adibire ad archivio;
 - b. Solaio di calpestio per le zone destinate ad archivio capaci di sopportare il carico di archivi compattabili (6,00 kN/mq);
- 4) Dotazione impiantistica e tecnologica:
- a. Presenza di controsoffitti o pavimenti galleggianti per facilitare la manutenzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici;
 - b. Dotazione di impianto di controllo accessi;
 - c. Impianto di allarme antintrusione e video sorveglianza;
 - d. Impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
 - e. Impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione.

Ulteriori indicazioni in ordine alle caratteristiche dell'immobile da reperire potranno essere acquisite presso il Comando VVF di Arezzo.

Si fa presente sin d'ora che, ai fini dell'eventuale stipula del contratto di locazione, il proprietario dell'immobile dovrà produrre, qualora venga avviata una formale trattativa, la documentazione analiticamente indicata nel prospetto allegato a) redatto dall'Agenzia del Demanio di Firenze.

Il contratto di locazione avrà la durata non inferiore a sei anni, decorrenti dalla data di stipula, fatta salva la facoltà di questo Comando di recedere anticipatamente dal contratto, in caso di sopraggiunte mutate esigenze istituzionali.

Il canone annuo di locazione dovrà essere inferiore ad **€ 10.200,00 =** e sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

I proprietari di immobili aventi le predette caratteristiche, ovvero coloro che ritengono di poterne ristrutturare uno esistente, potranno presentare proposte di locazione, entro il termine indicato nel presente avviso pubblico, al Comando VVF Arezzo. Le stesse proposte dovranno essere corredate da richiesta economica concernente il canone che si intenderebbe ottenere dalla locazione (con indicazione di eventuale assoggettabilità ad IVA), nonché da planimetrie, fotografie e quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile in questione. Le proposte, inoltre, dovranno riportare una dichiarazione di disponibilità ad adeguare i locali sulla base delle specifiche esigenze che saranno evidenziate nel dettaglio dai responsabili del Comando VVF di Arezzo.

La scelta, pertanto, sarà operata tenendo conto sia di criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

Alla eventuale proposta di locazione dovrà essere allegata una dichiarazione con la quale l'offerente, mediante compilazione dell'allegato b), attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano

invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

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 legittimo affidamento sorge in capo all'offerente, per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Quest'Ufficio si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Si precisa sin d'ora che il canone offerto, ai sensi dell'art.2, comma 222, della L.191 del 23.12.2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Al canone così congruito si applicherà una riduzione del 15 per cento, ai sensi dell'art.3 comma 6 del decreto nr.95 del 6 luglio 2012, convertito, con modificazioni, in 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 e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito di questo Comando VVF di Arezzo.

La proprietà dell'immobile eventualmente prescelto dovrà produrre, ai fini del rilascio del nulla osta alla stipula del contratto di locazione, il "*Documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica*", che sarà trasmesso per la conseguente valutazione all'Agenzia del demanio.

Nel caso in cui l'immobile prescelto debba essere sottoposto a lavori di adeguamento e/o miglioramento, anche in termini di resistenza sismica, il nulla osta sarà rilasciato in forma condizionata all'esecuzione delle opere ed il contratto di locazione conterrà una clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento del locatore entro i termini stabiliti.

La stipulazione del contratto definitivo è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed al rilascio del nulla osta alla stipula dell'atto negoziale da parte della competente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio.

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.

Il sondaggio di mercato avviato con il presente avviso non costituisce impegno per l'Amministrazione la quale si riserva di valutare insindacabilmente l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipulazione del contratto di locazione. La stessa stipulazione, peraltro, rimane subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione del Ministero dell'Interno e dell'Agenzia del Demanio.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Per qualunque necessità in merito all'argomento, il referente presso il Comando VVF di Arezzo è il Vicecomandante Dott. Ing. Antonio ZUMBO, contattabile all'indirizzo di posta elettronica: antonio.zumbo@vigilfuoco.it
Tel: 0575/295625 int 204

Trattamento dei dati personali e informazioni

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del Decreto Legislativo n. 196 del 30.06.2003 s.m.i., i dati personali dei concorrenti saranno trattati (raccolta, gestione, archiviazione, consultazione) con strumenti informatici e/o cartacei, idonei a garantire la sicurezza dei dati stessi, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura e all'instaurazione del rapporto contrattuale.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto previsto dal citato D. Lgs., per assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comando VVF di Arezzo, all'indirizzo <https://www.vigilfuoco.it/sedi-vvf/comando-vvf-di-arezzo>, ai sensi dell'articolo 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Arezzo, data del protocollo

IL COMANDANTE
Arch Fabrizio BAGLIONI
firmato digitalmente ai sensi di legge