



Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE

COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI LATINA

fit via virtute flammaeque domantur

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA DA ADIBIRE A SEDE CENTRALE VV.F. DI LATINA

Il Comando dei Vigili del Fuoco di Latina, P.Le G. Carturan n. 1 cap. 04100 Latina, telefono 0773/40861 – 0773/4086205, email comando.latina@vigilfuoco.it, pec com.latina@cert.vigilfuoco.it, intende verificare la possibilità di assumere in locazione un immobile da adibire alla **Sede Centrale VV.F. di Latina**.

Quanto sopra, in riscontro alla nota DCRISLOG prot. n. 38096 del 24.11.2025 con la quale la Direzione Centrale per l'Innovazione Tecnologica, la Digitalizzazione e per i Beni e le Risorse Logistiche e Strumentali ha rappresentato la necessità, al fine dell'approvazione del rinnovo tacito dell'attuale contratto di locazione, di individuare eventuali soluzioni alloggiative alternative nel territorio comunale di Latina (LT).

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

La richiesta di manifestazione di interesse non sarà in alcun modo ritenuta vincolante per questo Comando e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che rappresentano il proprio interesse.

Il Comando 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.

1. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche.

Ubicazione:

- essere ubicato in aree esenti da rischio idrogeologico, ovvero, in aree esenti da rischio di esondazione dei corsi d'acqua limitrofi e fossi afferenti, ovvero, aree che comunque, per effetto dei suddetti fenomeni calamitosi, resterebbero interdette ed isolate;
- L'immobile dovrà essere situato nel Comune di Latina (LT), ubicato preferibilmente nelle vicinanze degli snodi stradali principali di raccordo con la viabilità provinciale, in area prevalentemente pianeggiante.

- L'immobile dovrà essere ubicato in area non gravitante su strade eccessivamente congestionate dal traffico o inadatte al traffico dei mezzi pesanti.
- L'area non dovrà essere eccessivamente periferica e comunque baricentrica all'interno del Comune di Latina (LT).
- Dovrà garantire facilità di accesso agli utenti esterni interessati agli eventuali servizi al pubblico.

Spazi e dimensioni:

- L'Immobilabile dovrà avere le caratteristiche indicate nell'allegato "Quadro Esigenziale" che costituisce parte integrante del presente Avviso Pubblico.

Requisiti :

- Costituire un'unità edilizia funzionalmente indipendente con non più di due piani fuori terra (piano terra e piano primo) ;
- Essere dotato di almeno due accessi carrabili indipendenti;
- Il cancello per il transito dei mezzi di soccorso deve avere larghezza non inferiore a 3,5 metri e un passo carrabile di profondità non inferiore a 6 metri dal ciglio stradale;
- La carreggiata della strada di uscita dei mezzi di soccorso deve avere una larghezza adeguata per agevolare la svolta dei mezzi speciali VV.F.;
- L'immobile deve possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere del personale;
- Essere dotato di sistemi di difesa passiva, quali adeguate recinzioni, adeguato impianto di videosorveglianza ed antintrusione;
- Essere dotato di idoneo impianto antincendio mediante rilevatori di fumo per l'area archivi e depositi;
- Idonea cablatura dati per tutte le postazioni di lavoro;
- Rispettare le vigenti normative in materia di prevenzione incendi e di certificazione energetica;
- Risultare in regola agli effetti urbanistici, nonché essere adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81) e di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89). Dovrà altresì risultare disponibile: il certificato di agibilità dei locali in relazione a e la dichiarazione rilasciata da un tecnico abilitato in merito alla conformità della portata dei solai alle vigenti normative in materia;
- possedere 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);
- essere stato oggetto di verifica di vulnerabilità sismica, con riferimento ai requisiti sismici della Classe d'Uso IV, di cui alle Nuove Norme Tecniche Per Le Costruzioni, approvate con DM 14 gennaio 2008;
- adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente (L 46/90 e s.m.i. e DM 22/1/2008, n. 37) con climatizzazione estate/inverno;

- essere dotato di spazi e dimensioni il più possibile adeguati alle specifiche tecniche indicate nel precedente par. “Spazi e dimensioni”.

2. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale presumibilmente di anni 6 (sei) rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle pubbliche amministrazioni.

E' facoltà dell'Amministrazione rescindere il contratto in qualunque epoca quando, per legittime circostanze, la sede del Comando di VV.F. di Latina debba essere trasferita altrove. Detta rescissione potrà avvenire anche in caso di costruzione o acquisto, da parte dell'Amministrazione, di un edificio per l'uso specifico nonché in caso di ristrutturazione di un immobile di proprietà statale da destinare a detto uso; in tal caso, e nei casi in cui l'Amministrazione ritenesse, nel proprio interesse, necessario recedere anticipatamente dal contratto di locazione, sarà dato preavviso di 6 mesi con corresponsione della relativa pigione.

Il proprietario in caso di recesso non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

3. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta sottoscritta dal proprietario – persona fisica e/o giuridica, dovrà pervenire in busta chiusa mediante Raccomandata A/R o consegna diretta a mano (presso l'Ufficio Segreteria del Comando) **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11.02.2026** al seguente indirizzo: **Comando dei Vigili del Fuoco di Latina, P.le G. Carturan n. 1- 04100 Latina (LT).**

Sul plico unico chiuso e sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovranno essere riportati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica e – ove presente – anche di posta elettronica certificata ove si intendano ricevere le comunicazioni).

Il plico dovrà recare all'esterno la seguente dicitura **“OFFERTA IMMOBILE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A SEDE CENTRALE VV.F. DI LATINA – NON APRIRE - RISERVATO”**.

La proposta di offerta trasmessa per posta sarà a totale rischio e spese del mittente, anche in caso di disguidi postali o ad altre cause non imputabili all'amministrazione.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

Il plico unico deve contenere all'interno n.3 buste, contenenti rispettivamente:

BUSTA N.1 – REQUISITI GENERALI DI PARTECIPAZIONE, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante all'interno:

- dichiarazione unica, sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, con la quale attesta, assumendo le responsabilità penali connesse;
- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto e/o inabilitato;

- 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;
- l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 Giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di essere in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse;
- la data entro la quale i locali saranno disponibili;
- che l'offerta è vincolante per 365 giorni dalla data di consegna

BUSTA N.2 – OFFERTA TECNICA , debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante all'interno la seguente documentazione generale e tecnica; per quella tecnico - certificativa, ove al momento non disponibile, dovrà essere esplicitamente dichiarato l'impegno a presentarla prima della sottoscrizione del contratto di locazione:

- dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale vigente, con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione specifica; copia del permesso a costruire;
- destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
- estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e/o copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, destinazione d'uso congruente, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.);
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge (anche in materia di risparmio energetico) ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
 - indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso;

- dichiarazione esistenza certificato conformità impianti, se disponibile, ed estremi di riferimento, o dichiarazione sostitutiva di un tecnico abilitato;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti potranno essere prodotti anche in formato elettronico;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione o da acquistare, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

BUSTA N.3 - OFFERTA ECONOMICA, contenente l'offerta, nella quale è necessario riportare:

- Canone di locazione annuo (al netto dell'IVA), precisando il prezzo medio a metro quadrato;
- Eventuali oneri condominiali (al netto dell'IVA);

L'offerta economica, che avrà una validità di 365 giorni, dovrà essere sottoscritta dal proprietario o legale rappresentante (o soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, di cui dovrà essere data prova).

4. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le proposte presentate verranno valutate da una commissione tecnico-amministrativa nominata dal Comandante dei Vigili del Fuoco di Latina prendendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile e verificando in particolare la congruità dell'offerta economica rispetto al valore di mercato ed alle condizioni e caratteristiche dell'immobile proposto.

La commissione in fase di valutazione dell'offerta potrà effettuare un sopralluogo presso gli edifici proposti al fine di valutare la coerenza tra quanto offerto e la consistenza effettiva, e lo stato generale dell'edificio.

Per la valutazione tecnica delle offerte si procederà attribuendo un punteggio complessivo, calcolato come somma di punteggi parziali stabiliti come di seguito specificato.

1) Caratteri distributivi, ergonomia degli spazi, dimensioni delle stanze, dotazioni impiantistiche e tecnologiche; viene attribuito il seguente punteggio:

punti da 0 (zero) a 6 in base alle caratteristiche tipologiche rispetto alla destinazione richiesta;

2) In base all'anno di costruzione del fabbricato, da comprovare mediante la documentazione di fine lavori, viene attribuito il seguente punteggio:

se realizzato da meno di 4 anni: punti 3;

se realizzato da oltre 4 e meno di 5 anni: punti 2,5;

se realizzato da oltre 5 e meno di 6 anni: punti 2;

se realizzato da oltre 6 e meno di 7 anni: punti 1,5;
se realizzato dal oltre 7 e meno di 8 anni: punti 1;
se realizzato da oltre 9 e meno di nove anni: punti 0,5;
se realizzato da oltre 9 anni: punti 0 (zero).

3) Indice di prestazione energetica, in base la quale viene attribuito il seguente punteggio:

se in classe a punti 2;
se in classe b punti 1;
se in classi inferiori punti 0.

4) In base alla posizione strategica dell'immobile rispetto alla viabilità, con particolare riferimento agli snodi viari delle strade di principale comunicazione (statali, regionali), per l'uso a cui è destinato in base alla presente ricerca di mercato, viene attribuito il seguente punteggio:

se posto entro 1 Km dai principali snodi di accesso viari: punti 4;
se posto entro 2 Km dai principali snodi di accesso viari: punti 2;
se posto entro 3 Km dai principali snodi di accesso viari: punti 1;
se posto oltre 3 km dai principali punti di accesso viari: punti 0 (zero).

5) In base alla fruibilità, all'entità ed alla distribuzione degli spazi esterni, viene attribuito il seguente punteggio: punti a 0 (zero) a 4, in funzione delle caratteristiche degli spazi.

5. BASE D'ASTA

Nessuna

6. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente ad una ricerca/indagine conoscitiva di mercato per l'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Il presente avviso non vincola in alcun modo l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e/o avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso , nonché di recedere dalle trattative.

Nessun diritto o aspettativa sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il Comando si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso l'immobile offerto e di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle offerte.

Il Comando potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta tecnicamente ed economicamente congrua e conveniente.

La stipulazione del contratto di locazione è subordinata all'esito positivo delle procedure previste dalla vigente normativa in materia antimafia.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comando dei Vigili del Fuoco di Latina e affisso all'Albo Pretorio del Comune di Latina.

I dati raccolti, ai sensi di legge, saranno trattati esclusivamente nell'ambito della presente indagine di mercato. Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente esprime il proprio assenso al trattamento dei dati.

Latina, data della firma digitale

IL COMANDANTE
Piergiacomo CANCELLIERE
(sottoscritto in forma digitale)

DEL DEMANIO
QUADRO ESIGENZIALE - CONVENIENZA ECONOMICA

Amministrazione Centrale MINISTERO DELL'INTERNO

Attuali Occupazioni									
1	Provincia	LT	Comune	LATINA	Indirizzo	PIAZZALE CARTURAN 1		Addetti 80	Mq/Addetto 11,91
	Amm. Utilizz	VIGILI DEL FUOCO	Ufficio	COMANDO VVF	Tipologia	Locazione Passiva			
	Superficie Lorda	5.863	Superficie Scoperta	1.430	Canone	493.169,76			
Totale superfici attualmente occupate									
		Superficie Lorda	5.863	Superficie Scoperta	1.430				
Destinazioni d'uso		Uffici	mq.	830	Mense	mq.	0	Addetti 80	Mq/Addetto 11,91
		Alloggi	mq.	730	Autorimesse	mq.	1.093		
		Magazzini	mq.	609	Laboratori	mq.	35		
		Archivi	mq.	246	Biblioteche	mq.	0		
		Ambulatori	mq.	0	Aule	mq.	275		
		Posti Auto	n.	0	Altro	mq.	2.080		
Variazione del fabbisogno allocativo									
		Superficie Lorda	5.863	Superficie Scoperta	1.430				
Destinazioni d'uso		Uffici	mq.	830	Mense	mq.	40	Addetti 80	Mq/Addetto 24,32
		Alloggi	mq.	730	Autorimesse	mq.	1.093		
		Magazzini	mq.	609	Laboratori	mq.	35		
		Archivi	mq.	246	Biblioteche	mq.	0		
		Ambulatori	mq.	0	Aule	mq.	275		
		Posti Auto	n.	0	Altro	mq.	2.080		
Note									
Dichiarazione di conformità della richiesta di spazi ai fabbisogni allocativi ai sensi dell'art. 2, comma 222 della Legge 191/2009									

Data 08/01/2026

Firma qualificato
rappresentante
Amministrazione Centrale
(o della Direzione Territoriale, se
dotata di analoghi poteri)

Firma qualificato
rappresentante
Amministrazione Locataria
(ufficio utilizzatore)

IL COMANDANTE
CANCELLIERE
firmato digitalmente ai sensi di legge