



Ministero dell'Interno

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

Direzione Regionale Abruzzo
AREA GARE CONTRATTI E CONTEZIOSO

AVVISO PUBBLICO INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

**INDAGINE DI MERCATO NON VINCOLANTE PER LA RICERCA IN
LOCAZIONE PASSIVA DI IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE DELLA
DIREZIONE REGIONALE DEI VIGILI DEL FUOCO PER L'ABRUZZO**

Direzione Regionale VV.F. Abruzzo
Via Vigili del Fuoco, 19 - 67100 L'Aquila (AQ)
Tel: 0862.34931
e-mail certificata: dir.abruzzo@cert.vigilfuoco.it



Ministero dell'Interno

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

Direzione Regionale Abruzzo
AREA GARE CONTRATTI E CONTEZIOSO

PREMESSA

Nel quadro delle direttive - impartite dalla Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali del Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile del Ministero dell'Interno - finalizzate all'ottimizzazione dell'utilizzo delle sedi di servizio del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, in considerazione della necessità di procedere alla ricerca di una sede temporanea in locazione passiva - vista l'insufficienza, per caratteristiche e superficie, dell'immobile occupato attualmente -

il Direttore Regionale *pro-tempore* dei Vigili del Fuoco per l'Abruzzo

(di seguito anche "Amministrazione" ovvero "Direttore Regionale VVF"), ai sensi degli artt. 1-12, 13, co. 2 e 56, co. 2, lett. e del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36,

esperisce

la presente indagine di mercato conoscitiva, propedeutica ad un eventuale locazione di uno o più immobili, siti nel territorio comunale di L'Aquila, quale sede della Direzione Abruzzo (uffici, magazzino ed autorimessa) per l'espletamento dei compiti di istituto.

A tal fine si invitano gli Enti pubblici e i soggetti privati ad una manifestazione di interesse, al solo fine di verificare la disponibilità sul mercato di immobili idonei a poter ospitare tutti i servizi e le attività che allo stato attuale non trovano una definitiva allocazione nel patrimonio immobiliare a disposizione dell'Amministrazione.

Il presente avviso non costituisce un invito a presentare offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 cod. civ., o promessa al pubblico, ai sensi dell'art. 1989 cod. civ.

Resta inteso che in seguito alla conclusione dell'indagine di mercato non sorgerà a carico di questa Amministrazione alcun vincolo a procedere alla locazione degli immobili, tra quelli eventualmente proposti; allo stesso modo, l'Amministrazione si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

Le manifestazioni di interesse pervenute nell'ambito del presente avviso pubblico, rispondenti alle finalità istituzionali, saranno oggetto di verifica al fine di valutare se procedere in futuro ad un'eventuale locazione, sulla base di titoli di preferenza correlati alle caratteristiche degli immobili.

A tal fine, in attuazione dei principi comunitari di parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza è consentito, a chiunque abbia intenzione, presentare apposita manifestazione di interesse, mediante compilazione e invio della domanda in allegato al presente avviso. (all. A).

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Come meglio specificato nel documento denominato "Capitolato Tecnico" allegato al presente avviso, potranno presentare la propria manifestazione di interesse, tutti coloro che siano proprietari di immobili, aventi le seguenti caratteristiche:



Ministero dell'Interno

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

Direzione Regionale Abruzzo
AREA GARE CONTRATTI E CONTEZIOSO

Caratteristiche quantitative essenziali:

Uffici e pertinenze:

- Superficie da destinare a sala operativa , uffici, sala mensa e laboratori : compresa tra mq 800 e mq 1000 ;
- Superficie da destinare ad autorimessa : compresa tra mq 200 e mq 300;
- Superficie da destinare a magazzino : compresa tra mq 150 e mq 250;
- Superficie degli spazi esterni recintati per parcheggio: compresa tra mq 400 e mq 600

Caratteristiche di tipo strategico:

- essere ubicato nel Comune di L'Aquila, in particolare nell'abitato della Città di L'Aquila preferibilmente in zona centrale o semi-centrale, in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano e da vie di comunicazione stradale;

Caratteristiche di tipo urbanistico:

- essere immediatamente disponibile e libero da ogni tipo di servitù;
- essere nella piena proprietà e disponibilità giuridica del soggetto proponente, integralmente libero da pesi, ipoteche, gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, da sequestri, pignoramenti nonché eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria;
- non essere pervenuto all'alienante a titolo di donazione ancora soggetta all'azione di riduzione di cui all'art. 555 del codice civile.
- destinazione d'uso compatibile con l'uso di questa Amministrazione: Direzionale per gli uffici; in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti nella manifestazione di interesse presentino allo stato attuale una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data prefissata e comunque entro la data dell'eventuale stipula del contratto di locazione;
- Categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso; qualora l'immobile o gli immobili proposti nella manifestazione di interesse presentino allo stato attuale una categoria catastale diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi a provvedere, a propria cura e spese, a sanare il disallineamento suddetto entro la data prefissata e comunque entro la data dell'eventuale stipula del contratto di locazione;

Caratteristiche di tipo tecnico:

- l'immobile o gli immobili devono essere condizioni manutentive ottime, con particolare riferimento alla quantità di lavori necessari affinché si possa procedere ad un'immissione in possesso immediata;
- l'immobile (anche se costituito da quota parte di un edificio di maggiori dimensioni)



Ministero dell'Interno

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

Direzione Regionale Abruzzo
AREA GARE CONTRATTI E CONTEZIOSO

dovrà avere un accesso autonomo, o comunque la possibilità di installare dei tornelli di ingresso dedicati, e di collocare una reception o un posto di guardiania;

- l'immobile o gli immobili dovranno essere dotati di tutte le opere e presidi indispensabili per la completa operatività dei locali ad uso ufficio pubblico (a titolo esemplificativo e non esaustivo: cablaggi e reti di tutti gli impianti, tra cui quello elettrico, informatico, di videosorveglianza, di allarme, idrico, antincendio);
- L'immobile dovrà essere in possesso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, delle seguenti certificazioni:
 - regolarità urbanistico-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del regolamento edilizio comunale, con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
 - conformità impiantistica ai sensi del DM n. 37/2008 e s.m.i.;
 - conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D.lgs n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
 - certificazioni di tutti gli impianti;
 - certificato di prevenzione incendi (CPI) per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
 - certificato di agibilità;
 - attestato di prestazione energetica (APE);
 - requisiti richiesti dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della L. n. 13/1989 e s.m.i.

Verrà inoltre valutata positivamente la presenza del documento di verifica della vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile ha una rispondenza alla normativa antisismica in classe d'uso IV.

REQUISITI DI CARATTERE ECONOMICO DELLA PROPOSTA

Il procedimento legato alla locazione dovrà interessare l'Agenzia del Demanio per la verifica della congruità del canone di locazione e il relativo rilascio del nulla osta alla stipula del contratto.

REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ADERENTI

Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, le associazioni, fondazioni e aziende private, anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.



Ministero dell'Interno

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

Direzione Regionale Abruzzo
AREA GARE CONTRATTI E CONTEZIOSO

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione straordinaria;
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- inesistenza di condanne per i reati di cui all'art. 94, co. 1 del decreto legislativo n. 36/2023. In caso contrario, l'operatore economico ed i suoi legali rappresentanti dovranno indicare tutte le condanne penali riportate;
- assenza di ogni causa di esclusione ai sensi degli artt. 10 e 94-98 del decreto legislativo n. 36/2023;
- non essersi avvalsi dei piani individuali di emersione dal sommerso di cui alla legge n. 383/2001 ovvero di essersene avvalso, ma che il periodo di emersione si è concluso;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o dichiarazione di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione potrà avere una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabili nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.. L'Amministrazione avrà la facoltà di recedere dal contratto di locazione mediante lettera di disdetta inviata alla PEC del locatore con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

La proposta, sottoscritta dal proprietario (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica) dovrà pervenire tramite PEC alla Direzione Regionale dei VV.F. Abruzzo dir.abruzzo@cert.vigilfuoco.it **entro e non oltre il termine delle ore 12:00 del giorno 30/10/2023 - lunedì.**

La PEC riporterà in oggetto la dicitura “Ricerca di mercato immobile da adibire ad uffici della Direzione Regionale VV.F. Abruzzo” e l’indicazione della ragione sociale del mittente.

La richiesta conterà di n. 3 cartelle contenenti rispettivamente la documentazione indicata nei seguenti 3 punti e firmata digitalmente con l’evidenza delle verifiche di firma.

Cartella A – Domanda di partecipazione

La cartella dovrà contenere il modello “**Allegato A – Domanda di partecipazione**” compilato e sottoscritto digitalmente.

La cartella, in particolare, conterrà dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene, o dal rappresentante legale della società



Ministero dell'Interno

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

Direzione Regionale Abruzzo
AREA GARE CONTRATTI E CONTEZIOSO

proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità,

attestante:

- la volontà a procedere alla locazione passiva dei locali proposti con esplicita indicazione delle caratteristiche dell'immobile;
- di trovarsi nelle condizioni soggettive di cui al punto 4) per aderire al presente avviso;
- di disporre del titolo di proprietà dell'immobile o di altro titolo che consenta di concedere in locazione l'immobile

Cartella B - Documentazione tecnica

La cartella dovrà contenere:

- il modello **“Allegato B – Requisiti tecnici”** compilato e sottoscritto digitalmente con la dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dal titolare del bene, o dal rappresentante legale della società proprietaria se trattasi di persona giuridica, corredata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità, attestante:
 - gli identificativi catastali dell'immobile;
 - la regolarità urbanistico-edilizia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del regolamento edilizio comunale, con idoneo titolo edilizio abilitativo e aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché specifica indicazione dei riferimenti del titolo e della destinazione d'uso;
 - il possesso della conformità impiantistica ai sensi del DM n. 37/2008 e s.m.i.;
 - il possesso della conformità alle prescrizioni dell'allegato IV del D. lgs 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro;
 - il possesso delle certificazioni di tutti gli impianti;
 - il possesso del certificato di prevenzione incendi (CPI) per le attività previste dal D.P.R. n. 151/2011;
 - il possesso del certificato di agibilità;
 - il possesso dell'attestato di prestazione energetica (APE); - il possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, per le parti accessibili al pubblico, ai sensi della L. n. 13/1989 e s.m.i.
 - l'eventuale rispondenza dell'immobile alla normativa antisismica in classe d'uso IV;
 - la relazione tecnica dettagliata riportante le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica e le finiture, l'indicazione del numero di piani, della superficie linda ed utile dell'immobile, a sua volta distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso, il numero di postazioni allocabili, nonché la documentazione fotografica (riprese dell'interno e dell'esterno) da cui si evincano le anzidette caratteristiche;
 - gli elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e a permettere una comprensione, il più possibile esaustiva, dell'immobile oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti in formato digitale pdf o dwg;



Ministero dell'Interno

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

Direzione Regionale Abruzzo
AREA GARE CONTRATTI E CONTEZIOSO

- l'eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

Cartella C - Proposta economica

La cartella dovrà contenere il modello **“Allegato C – Offerta economica”** compilato e sottoscritto digitalmente, che riporti:

- importo del canone annuo, al netto dell'IVA; eventuali costi certi delle utenze; la dichiarazione secondo cui la proprietà si rende disponibile a negoziare il canone di locazione ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio e ridotto del 15% in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 del D.L. n. 95/2012, successivamente convertito in L. n. 135/2012; la dichiarazione secondo cui, nell'eventualità in cui l'immobile proposto venga ritenuto idoneo a soddisfare il fabbisogno logistico ed economicamente conveniente, la proprietà accetta di negoziare con questa Amministrazione in una fase successiva, anche non immediata, termini e condizioni di un contratto di locazione da stipulare solo a seguito di acquisizione della valutazione di congruità del canone e di nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio.

I tre allegati sono pubblicati sul sito internet dell'Amministrazione tanto in formato .pdf che in formato .word al fine di consentire all'Operatore Economico di rispondere al presente avviso presso l'indirizzo web : <https://www.vigilfuoco.it/sitivvf/abruzzo/> nella sezione “Servizi al cittadino” - “Pubblico Avviso” - “Manifestazione di interesse” (<https://www.vigilfuoco.it/sitiVVF/abruzzo/viewPage.aspx?s=1023&p=58121>)

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Per l'esame delle manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini sopra descritti verrà nominata un'apposita commissione di valutazione.

La commissione, all'uopo nominata, esaminerà le proposte pervenute, selezionando, tra tutte, l'offerta o le offerte che a proprio insindacabile giudizio risponderanno meglio al fabbisogno logistico, anche in presenza di una sola proposta valida.

L'esito dell'indagine immobiliare sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazione di interesse.

PRECISAZIONI FINALI

Si precisa altresì che:

- non sarà corrisposta da parte di questa Amministrazione alcuna provvigione ad eventuali intermediari;
- eventuali spese per rendere l'immobile idoneo alle esigenze funzionali dell'Amministrazione saranno a carico della proprietà locatrice.

L'Amministrazione procederà a selezionare la proposta che a proprio insindacabile giudizio risponderà meglio alle proprie esigenze, anche solo in presenza di una proposta valida.

Limitatamente alla soluzione allocativa individuata dall'Amministrazione, sarà richiesta la documentazione a comprova del possesso dei requisiti tecnici sopracitati.



Ministero dell'Interno

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

Direzione Regionale Abruzzo
AREA GARE CONTRATTI E CONTEZIOSO

Il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna proposta ovvero di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

Nessun diritto sorge in capo ai soggetti proponenti per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato dalla proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere caducato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Amministrazione, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

È facoltà, altresì, di questa Amministrazione, laddove si riscontrasse la non congruenza delle proposte con le proprie esigenze o in caso di assenza di proposte, ricorrere ad ulteriori operatori alternativi a quelli di cui alla presente manifestazione di interesse.

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

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi tramite mail *all'Area Gare Contratti e Contenzioso* della Direzione Regionale, riportando in oggetto la dicitura *"Indagine di mercato immobiliare Direzione Abruzzo VVF"*, indirizzando il messaggio a: Direzione Regionale dei VV.F. Abruzzo dir.abruzzo@vigilfuoco.it, ovvero, pec: dir.abruzzo@cert.vigilfuoco.it

La documentazione relativa alla presente consultazione di mercato è pubblicata sul sito istituzionale <https://www.vigilfuoco.it/sitivvf/abruzzo/>

nella sezione *“Servizi al cittadino”* - *“Pubblico Avviso”* - *“Manifestazione di interesse”* (<https://www.vigilfuoco.it/sitiVVF/abruzzo/viewPage.aspx?s=1023&p=58121>)

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 5 del *“Regolamento Generale sulla Protezione Dati”* (Regolamento UE 2016/679), si informa che i dati personali raccolti, sia con modalità automatizzate sia su supporto cartaceo, saranno trattati nel pieno rispetto delle regole di riservatezza e di sicurezza previsti dagli obblighi e dai principi di legge, garantendo la piena tutela dei diritti e delle libertà fondamentali riconosciuti, al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

IL DIRETTORE REGIONALE
(Tornatore)

(firmato in forma digitale ai sensi di legge)