



Ministero dell'Interno

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

"Ignis mea cura, patria meus ignis"

AVVISO PUBBLICO

ESPLORATIVO NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN'AREA SU CUI REALIZZARE LA NUOVA SEDE CENTRALE DEL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI VARESE

Nel quadro delle direttive nazionali impartite dalla Direzione Centrale per l'Innovazione Tecnologica, la Digitalizzazione e per i Beni e le Risorse Logistiche e Strumentali del Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile del Ministero dell'Interno finalizzate alla riduzione della spesa per le locazioni passive e nell'ambito dei programmi di ampliamento e modernizzazione delle proprie sedi di servizio, in attuazione della disposizione di cui all'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive modifiche e integrazioni, il Comando dei Vigili del Fuoco di Varese

RENDE NOTO

che intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare un terreno su cui edificare la nuova sede centrale del Comando dei Vigili del Fuoco di Varese.

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 un'area idonea ad ospitare tutti i servizi e le attività che allo stato attuale non trovano una definitiva allocazione nel patrimonio immobiliare dell'Amministrazione.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca/indagine di mercato, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte 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 proposta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta. A tal fine, in attuazione dei principi comunitari di parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza, è consentito, a chiunque abbia interesse, di presentare apposita manifestazione di intento.

Le proposte pervenute nell'ambito della manifestazione di interesse, rispondenti alle finalità istituzionali, saranno oggetto di successiva verifica per l'eventuale acquisto.

Al presente avviso si applicano le disposizioni previste dal Codice dei contratti pubblici e dal Codice civile, nonché tutte le altre disposizioni vigenti in materia, le cui previsioni saranno più dettagliatamente riportate nel contratto di acquisto.

Potranno presentare la propria manifestazione d'interesse tutti coloro che siano proprietari di un terreno, ubicato nel Comune di Varese e nei Comuni di Induno Olona, Veduggio, Casciago, Lozza, Malnate, integralmente libero da pesi, ipoteche, gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, da sequestri, pignoramenti nonché da eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria.

A. CARATTERISTICHE DELL'AREA

Il terreno dovrà essere in possesso delle seguenti caratteristiche:

1. Caratteristiche di tipo strategico:

- 1.1. Ubicazione nel Comune di Varese o nei Comuni di Induno Olona, Veduggio, Casciago, Lozza, Malnate;
- 1.2. non essere ubicato nelle immediate vicinanze di stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante ex D. Lgs. 105/2015 con ciò intendendo di essere almeno all'esterno delle aree di danno e in zona rispondente al D.M. 9/5/2001 recante "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante";
- 1.3. avere un elevato grado di accessibilità, garantito dalla prossimità alle principali vie di comunicazione, non eccessivamente congestionate dal traffico o inadatte al transito dei mezzi pesanti di soccorso e raggiungibili con viabilità idonea al transito degli stessi mezzi;
- 1.4. essere facilmente accessibile da parte degli utenti interessati ai servizi istituzionali, anche in relazione alla vicinanza con le fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- 1.5. essere dotato di accessi indipendenti e compatibili con lo svolgimento delle attività.

2. Caratteristiche di tipo urbanistico:

- 2.1. esente da vincoli paesaggistici, archeologici e storico-culturali, geologici, cimiteriali, di rispetto dalle falde idriche, idrogeologici;
- 2.2. essere ubicato in un'area con destinazione urbanistica idonea;
- 2.3. essere ubicato in area urbanizzata con possibilità di allacci con limitati interventi alla rete fognaria e ai servizi di acqua, luce, telefonia, dati;
- 2.4. essere libero da servitù di natura urbanistica, ambientale o tecnica (elettrodotti, corsi d'acqua, oleodotti, gasdotti, ecc.).

3. Caratteristiche di tipo fisico:

- 3.1. essere privo di pendii di rilievo che possano richiedere opere di contenimento significative alle infrastrutture e alla viabilità di accesso alla nuova sede e preferibilmente pianeggiante;
- 3.2. essere ubicato in un'area esente da rischio idrogeologico, ovvero in area esente da rischio per esondazione dei corsi d'acqua o dei fossi limitrofi che per effetto dei suddetti fenomeni resterebbe interdetta o isolata;
- 3.3. sito non soggetto ad amplificazione locale dell'azione sismica, a fenomeni di liquefazione del suolo o ad altri fenomeni di instabilità locale o globale;
- 3.4. essere ubicato in un'area con profondità media della falda tale da non determinare condizioni di criticità ai fini della successiva edificazione. Il valore deve essere desunto dalla componente geologica/idrogeologica dello strumento urbanistico vigente e/o da dati

piezometrici ufficiali disponibili, ovvero attestato mediante perizia geotecnica;

3.5. avere una forma regolare, preferibilmente quella di un rettangolo che si attesti con il lato lungo a ridosso del fronte della strada di accesso;

4. Caratteristiche quantitative essenziali: superficie dell'area compresa tra 15.000 e 20.000 m²

B. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La busta contenente la documentazione, pena l'inammissibilità della manifestazione di interesse, deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 30.11.2026** al seguente indirizzo: Comando dei Vigili del Fuoco di Varese, via Legnani 6/8 – 21100 Varese – Ufficio Segreteria.

È altresì facoltà dei proponenti la consegna a mano della suddetta busta, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 nel pieno rispetto del termine fissato, all'Ufficio Segreteria del Comando dei Vigili del Fuoco di Varese, via Legnani 6/8 – 21100 Varese. Faranno comunque fede per il termine di ricezione delle proposte il numero di protocollo e la data apposti dall'Ufficio Segreteria.

Il Comando declina ogni responsabilità in merito alla mancata o ritardata ricezione della proposta inviata a mezzo posta o corriere autorizzato. Il recapito tempestivo della busta rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se per qualsiasi motivo la stessa non pervenga in tempo utile. Il Comando non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo del recapito della busta.

Le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine di scadenza sopra indicato non verranno prese in considerazione. L'invio e l'integrità della busta rimangono a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Comando ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine su indicato.

Non saranno prese in considerazione, inoltre, le manifestazioni di interesse presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Con la presentazione della manifestazione di interesse si intendono accettate, incondizionatamente, tutte le clausole e le condizioni del presente invito.

La busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo, e controfirmata sui lembi di chiusura dal proprietario, dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura **“NON APRIRE - Ricerca terreno edificabile da acquistare per costruzione nuova Sede del Comando dei Vigili del Fuoco di Varese”**. All'interno della stessa dovranno essere contenuti **tre plichi distinti** con la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

1) PRIMO PLICO - Sulla busta esterna dello stesso dovrà essere apposta la dicitura: **“Ricerca terreno edificabile da acquistare per costruzione nuova Sede del Comando dei Vigili del Fuoco di Varese – Documentazione Amministrativa”**. Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- la domanda di partecipazione redatta dal titolare e/o titolari del bene o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, in carta semplice e resa come dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, corredata da copia fotostatica del documento di identità e dovrà contenere, a pena di esclusione, le seguenti dichiarazioni del concorrente:

- nome e cognome o ragione sociale dell'offerente/offerenti; data di nascita e residenza per le persone fisiche; sede legale n. REA e CCIA per le società;
- accettazione integrale e senza riserve del contenuto del presente avviso;
- dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i.;
- attestazione del proponente in merito a:
 - 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 perfezionamento dell'acquisto;
 - 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;
 - assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica); che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
 - assenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.
 - condizione di integrale assenza di pesi, ipoteche, gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, sequestri, pignoramenti nonché da eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria riguardanti il terreno proposto.

2) SECONDO PLICO - sulla busta esterna dello stesso dovrà essere apposta la dicitura: **“Ricerca terreno edificabile da acquistare per costruzione nuova Sede del Comando dei Vigili del Fuoco di Varese – Proposta tecnica”**. Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- dati (nome, cognome, indirizzi, ecc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- documentazione catastale:
 - certificati e planimetrie catastali aggiornati, consistenza e titoli di proprietà del terreno;
 - Visura ipocatastale
 - Visura catastale
 - Estratto di mappa
- dichiarazione, prestata ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, attestante la situazione giuridica del terreno con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, ecc.;
- relazione descrittiva in merito a:
 - rispondenza alle disposizioni di legge applicabili allo scopo;

- rispondenza ai requisiti di cui al presente avviso pubblico (punto A – caratteristiche dell’area) e dettaglio qualitativo e quantitativo delle caratteristiche, secondo quanto meglio indicato al punto “C – Criteri di valutazione” del presente avviso pubblico;
- ubicazione del terreno: descrizione con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all’area urbana, indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani 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;
- documentazione urbanistica:
 - stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli;
 - destinazione d’uso del terreno;
 - indicazione dell’eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D. Lgs. 42/04;
- dichiarazione di assenza di servitù di natura urbanistica, ambientale o tecnica
- documentazione fotografica;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

3) **TERZO PLICO** - sulla busta esterna dovrà essere apposta la dicitura: **“Ricerca terreno edificabile da acquistare per costruzione nuova Sede del Comando dei Vigili del Fuoco di Varese – Proposta economica”**. Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

- l’importo del prezzo complessivo del bene al netto dell’IVA, in cifre ed in lettere, in caso di discordanza tra i due importi sarà valutato quello più conveniente per l’Amministrazione. Dovrà inoltre essere riportato anche l’importo per metro quadrato in cifre ed in lettere.

La proposta economica presentata deve essere incondizionata e costituisce patto d’opzione e proposta valida e irrevocabile di vendita, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1329 e 1331 c.c., per la durata di 365 giorni dalla sua presentazione. La proposta è impegnativa per i proponenti mentre non vincola l’Amministrazione al perfezionamento del contratto.

Si precisa che:

- nel rispetto della vigente normativa l’acquisto è da intendersi, comunque, subordinato al rilascio delle necessarie valutazioni ed autorizzazioni che l’Amministrazione dovrà operare ed acquisire;
- l’Amministrazione potrà procedere a selezionare la proposta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- l’importo richiesto per la vendita sarà soggetto a valutazione di congruità del prezzo da parte dell’Agenzia del Demanio che potrà reputarlo congruo o meno. In quest’ultimo caso, potrà sussistere la trattabilità dell’importo, previa accettazione esplicita della controparte;
- il presente Avviso ha la finalità di realizzare una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione che, pertanto, si riserva l’insindacabile giudizio di non selezionare alcuna manifestazione di interesse, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione della proposta di vendita;

- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/03 e ss.mm.ii., esclusivamente nell'ambito della presente procedura, pertanto i concorrenti, con la sottoscrizione della manifestazione di interesse, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

L'Amministrazione si riserva di effettuare apposito sopralluogo al fine di verificare le dichiarazioni fornite circa le condizioni del terreno offerto e dello stato dei luoghi.

Se all'atto del sopralluogo dovessero emergere condizioni ostative per il perfezionamento della procedura di acquisto, qualora venisse accertata la non rispondenza del terreno a quanto attestato nella manifestazione di interesse, ovvero nel caso di accertata irregolarità, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il proponente non potrà accampare alcun diritto di rivalsa.

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad una Commissione all'uopo nominata che accerterà la rispondenza tecnica delle proposte ai contenuti di cui al presente avviso e procederà al loro esame e predisporrà apposita graduatoria secondo il criterio combinatorio della valutazione della migliore proposta tecnica in rapporto all'aspetto di convenienza economica, assumendo a riferimento i criteri di seguito riportati.

C. CRITERI DI VALUTAZIONE

Alla proposta tecnica viene attribuito un peso massimo pari a 700 punti mentre alla proposta economica viene attribuito un peso massimo pari a 300 punti.

▪ Proposta Tecnica

Punteggio massimo: 700 punti

Il punteggio della proposta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione riportati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi, il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice. L'assenza di uno dei parametri richiesti determinerà la mancata attribuzione del relativo punteggio.

Caratteristiche dell'area – punteggio discrezionale massimo		
Categoria		Punteggio max.
Caratteristiche di tipo strategico		
1.1	Ubicazione nel Comune di Varese	160 punti
1.1	Ubicazione nel territorio dei Comuni di Induno Olona, Veduggio, Casciago, Lozza, Malnate	80 punti
1.3	Distanza (d) da vie di comunicazione principali non congestionate ($d \leq 1$ km)	80 punti
1.3	Distanza (d) da vie di comunicazione principali non congestionate ($1 \text{ km} < d \leq 2$ km)	50 punti
1.3	Distanza (d) da vie di comunicazione principali non congestionate ($2 \text{ km} < d \leq 3$ km)	30 punti
1.4	Accessibilità utenti: distanza da fermate linee urbane/extraurbane ($v \leq 500$ m)	80 punti
1.4	Accessibilità utenti: distanza da fermate linee urbane/extraurbane ($500 \text{ m} < v \leq 1$ km)	50 punti
1.4	Accessibilità utenti: distanza da fermate linee urbane/extraurbane ($1 \text{ km} < v \leq 2$ km)	30 punti
1.5	Accesso con strada con corsia di marcia di larghezza superiore a 3,5 metri e dotata di marciapiede	30 punti
1.5	Lunghezza del tratto rettilineo della strada d'immissione o uscita mezzi di almeno 100 m	30 punti
Caratteristiche di tipo fisico		
3.1	Terreno pianeggiante ($0\% \leq p \leq 2\%$)	80 punti
3.1	Terreno con lieve pendenza ($2\% < p \leq 5\%$)	60 punti

Caratteristiche dell'area – punteggio discrezionale massimo		
Categoria		Punteggio max.
3.4	Profondità media della falda su base annua (p) ≥ -20 m	60 punti
3.4	Profondità media della falda su base annua ($-20 \text{ m} < p \leq -10 \text{ m}$)	40 punti
3.4	Profondità media della falda su base annua ($-10 \text{ m} < p \leq -5 \text{ m}$)	20 punti
3.5	Forma regolare (rettangolare con lato lungo a ridosso della strada di accesso)	60 punti
3.5	Forma regolare (altre configurazioni)	40 punti
Caratteristiche quantitative essenziali		
4	Superficie proposta tra 18.000 e 20.000 mq	120 punti
4	Superficie proposta tra 16.000 e 17.999 mq	100 punti
4	Superficie proposta tra 15.000 e 15.999 mq	80 punti

▪ Proposta Economica

Punteggio massimo: 300 punti

Il punteggio massimo di 300 punti viene attribuito alla proposta economica che presenta il minore prezzo unitario al netto dell'I.V.A. Per tutte le altre proposte, il punteggio viene attribuito mediante la seguente formula:

$$P_i = 300 * [\text{Prezzo}_{\min} / \text{Prezzo}_i]$$

dove P_i è il punteggio attribuito alla proposta economica con Prezzo_i = prezzo i-esima proposta

*Esempio: Proposta A 10.000 euro, Proposta B 11.352,5 euro. Alla proposta più bassa A verrà attribuito il punteggio massimo pari a 300, mentre alla proposta B verrà attribuito un punteggio pari al massimo moltiplicato per il quoziente sopra detto, ovvero $10.000/11.352,5=0,880$ ottenendo un punteggio pari a: $300*0,880=264$.*

Il valore più alto derivante dalla somma dei due punteggi sopra indicati (Proposta Tecnica e Prezzo) determinerà la proposta più conveniente per l'Amministrazione.

Il presente Avviso sarà pubblicato:

- sul Portale “Acquisti in Rete della Pubblica Amministrazione” – MePA;
- sul sito istituzionale del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco nella sezione dedicata alla trasparenza e agli avvisi di gara;
- sulla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici (BDNCP) dell'ANAC;
- sull'Albo Pretorio dei Comuni di Varese, Induno Olona, Veduggio Olona, Casciago, Lozza, Malnate;
- sul B.U. della Regione Lombardia.

Il proponente ha facoltà di richiedere, in qualsiasi momento, informazioni sullo stato della procedura ai seguenti recapiti:

Comando dei Vigili del Fuoco di Varese – Ufficio Segreteria
Via Legnani 6/8 - 21100 Varese
Tel. 0332.293508 - PEC: com.varese@cert.vigilfuoco.it

Il Responsabile del Procedimento è il DVLG dott.ssa Teresa Maria Pia Scarfò.



IL COMANDANTE
(BOLOGNESE)
sottoscrizione con firma digitale