



Comando Vigili del Fuoco
PRATO

AVVISO PUBBLICO

**PER LA RICERCA DI IMMOBILE AD USO SEDE CENTRALE
DEL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI PRATO**

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA DI IMMOBILE AD USO SEDE DI SERVIZIO DEL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI PRATO

Nel quadro delle direttive nazionali 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 alla valutazione della fattibilità di acquisire al patrimonio demaniale immobili da destinare a sedi di servizio del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, in luogo di immobili già sedi di servizio ed in locazione, nell'ottica della riduzione della spesa pubblica relativa al capitolo delle locazioni,

Il Comandante dei Vigili del Fuoco di PRATO

PREMESSO CHE

In ottemperanza dell'art. 3 del Decreto Ministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Ispettorato Generale di Finanza del 14 febbraio 2014, recante "Modalità di documentazione dell'indispensabilità e di indilazionabilità delle operazioni di acquisto di immobili, ai sensi dell'art. 12, comma 1 bis, decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111", l'acquisto dell'immobile oggetto della presente procedura risulta caratterizzato dalla presenza dei due requisiti richiesti dal succitato D.M. della indispensabilità e dell'indilazionabilità del bene per l'esercizio del servizio di istituto.

In ottemperanza dell'art.4 del predetto D.M., questa Amministrazione provvederà a richiedere il nulla osta di congruità sul prezzo dell'acquisto in argomento alla competente Agenzia del Demanio prima della stipula del contratto di acquisto.

RENDE NOTO

che intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare e acquistare un immobile da destinare a sede centrale del Comando dei Vigili del Fuoco di Prato, avente i requisiti, essenzialmente indicativi, indicati dalla già citata Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali e di cui agli allegati 1 e 2 al presente avviso.

Requisiti e conformità

L'immobile dovrà avere i seguenti requisiti:

- a) essere ubicato nel territorio del Comune di Prato
- b) essere dotato di accessi indipendenti, impianti propri e deve costituire un'unità edilizia funzionalmente indipendente;
- c) essere ubicato in aree esenti da rischio idrogeologico ovvero in aree esenti da rischio per esondazione dei corsi d'acqua limitrofi e fossi afferenti, che comunque per effetto dei suddetti fenomeni calamitosi resterebbero interdette ed isolate;
- d) essere di recente costruzione, in fase di completamento, recentemente ristrutturato, in fase di ristrutturazione o da ristrutturare, con riferimento agli interventi edilizi di cui al DPR 380/01 e ss.mm.ii, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente.

- e) non deve essere pervenuto all'alienante a titolo di donazione ancora soggetta all'azione di riduzione di cui all'art 555 del codice civile.
- e dovrà possedere:
- f) la Legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio (titolo edilizio);
 - g) la Certificazione di Agibilità (in caso di immobile esistente non oggetto di demolizione e ricostruzione);
 - h) la Conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lvo 81/2008 e s.m.i. in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - i) la Conformità impiantistica a normativa vigente;
 - j) la Conformità della struttura alla normativa sismica vigente, trattandosi di immobile da ritenersi strategico ai fini delle attività di protezione civile. Per gli edifici esistenti non adeguati alla normativa attuale dovrà essere prodotta la Conformità della struttura alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione. Per tali edifici, si richiede al proponente l'identificazione (con quantificazione dei relativi oneri) di eventuali misure di adeguamento/miglioramento. I relativi lavori dovranno essere realizzati, preferibilmente, dal proponente prima della consegna dell'immobile, oppure, se a carico dell'acquirente, dovranno essere scontati dal prezzo proposto in offerta economica;
 - k) la Conformità alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche, limitatamente alle eventuali aree aperte al pubblico;
 - l) la Conformità alle norme sanitarie regionali;
 - m) l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE); Il possesso di prestazione energetica di standard elevato deve essere dimostrato attraverso il deposito di relazione tecnica contenente: valutazione analitica del fabbisogno energetico, progetto interventi migliorativi realizzati (es.: cappotto termico alloggi personale, impianto geotermia, etc); in caso di immobile oggetto di demolizione e ricostruzione, l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dovrà essere fornita alla stipula del contratto di acquisto ma dovrà essere specificata nella documentazione di gara la classe energetica a cui apparterrà l'immobile.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili ove risultino necessari interventi di adeguamento strutturale e/o impiantistico, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte acquirente da ultimarsi entro il termine improrogabile di mesi 24 dalla data della nota con cui l'Amministrazione comunicherà formalmente l'accettazione dell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

Si precisa che in caso di ritardo nella consegna dell'immobile sarà applicata una penale pari ad un massimo del 10% dell'importo contrattuale.

L'immobile nel suo complesso (superficie del lotto e fabbricato) dovrà essere, nella piena proprietà e nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico libero da pesi o vincoli.

Al presente avviso si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni previste dal codice dei contratti pubblici dal suo regolamento attuativo e dal codice civile, nonché tutte le altre disposizioni

vigenti in materia; le cui previsioni saranno più dettagliatamente riportate nel contratto di acquisto.

Personale teorico presso la Sede Centrale del Comando VV.F. di Prato

Si riporta di seguito il numero di unità teoriche in servizio presso la Sede Centrale del Comando VV.F. di Prato, da assumere per il calcolo degli spazi necessari riportati nell'Allegato 2:

Unità personale operativo	119
Unità personale amministrativo	9
Unità funzionari tecnici	4
Unità dirigenti	1

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – dovrà pervenire in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura da tutti i titolari e idoneamente sigillata (ceralacca e/o nastro adesivo trasparente), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28/10/2019 al seguente indirizzo: Comando dei Vigili del Fuoco di PRATO – Segreteria del Comandante – via Paronese, 100 – 59100 PRATO.

Non saranno prese in considerazione le offerte che perverranno oltre il termine indicato, né quelle che non rechino la firma di tutti i titolari o non idoneamente sigillate.

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

Sulla busta dovrà essere apposta all'esterno la dicitura **“NON APRIRE - Ricerca immobile da acquistare al fine di adibirlo a sede centrale del Comando dei Vigili del Fuoco di Prato”** e dovrà contenere, tre distinti plichj, con la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

1) **PRIMO PLICO: “documentazione amministrativa”**. Dovrà contenere, a pena di esclusione:

- la domanda di partecipazione redatta dal titolare 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,

- le seguenti dichiarazioni del concorrente ed essere corredata da copia fotostatica del documento di identità:

- nome e cognome o ragione sociale dell'offerente; 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 dell'avviso;
- dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs.50 del 2016 e s.m.i;

in particolare il proponente dovrà attestare:

- 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 perfezionamento dell'acquisto;
- 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;
- 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 (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);
- che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

2) **SECONDO PLICO: "documentazione tecnica"**. Dovrà contenere:

Per tutti gli edifici (da adeguare/ristrutturare e non),

- autodichiarazione resa in termini di legge del possesso dei requisiti tecnici di cui alla scheda allegata (allegato 3); tale documento se non presente costituisce motivo di esclusione;
- dati identificativi della proprietà se persona fisica o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- certificati e planimetrie catastali, consistenza, titoli di proprietà dell'immobile, e titolo abilitativo edilizio (quest'ultimo anche in caso di edificio da ristrutturare che prevede la demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e volumetria);
- 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, 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, le eventuali aree di pertinenza;
- documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per quanto riguarda la destinazione d'uso a sede centrale del Comando dei Vigili del Fuoco di PRATO; 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 copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, riferimenti agli adempimenti in materia di prevenzione incendi, destinazione d'uso compatibile con l'insediamento di una sede di servizio dei Vigili del Fuoco, fascicolo del fabbricato se disponibile, autorizzazione all'esercizio degli ascensori, *dichiarazione di conformità* degli impianti elettrico, idrico, di produzione di calore ecc.);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e che permetta una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti, in caso di accettazione dell'offerta, anche in formato vettoriale dwg;
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica dettagliata, asseverata da tecnico abilitato, recante:
 - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - caratteristiche dell'immobile, destinazione d'uso, struttura, distribuzione, dotazione impiantistica e tecnologica, dotazione di pertinenze, isolamento termico, eventuali concessioni in sanatoria, finiture, indicazione del numero di piani, della superficie commerciale, lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani rispondente alle specifiche di cui all'allegato I al presente avviso;
- rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente o dell'Amministrazione, per una migliore comprensione della proposta;

Solo per gli immobili da adeguare/ristrutturare,

- relazione tecnica dettagliata, asseverata da tecnico abilitato, recante:
 - descrizione degli interventi di riqualificazione energetica impiantistica e/o adeguamento strutturale antisismico dovranno essere realizzati entro 24 mesi. Sia nel caso di interventi in fase di completamento che di adeguamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente documentazione;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;

3) TERZO PLICO: "Offerta economica" con apposta la seguente dicitura: **"Ricerca immobile da acquistare al fine di adibirlo a sede centrale dei Vigili del Fuoco di Prato - Offerta"**; Dovrà contenere, a pena di esclusione:

- L'importo del prezzo del bene al netto dell'IVA, come valore complessivo e come prezzo al m² (assumendo come superficie quella dell'intero immobile), in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra i due importi sarà ritenuto valido quello più conveniente per l'Amministrazione. Per immobili esistenti da adeguare/migliorare sismicamente da parte dell'acquirente, dovrà essere indicato il costo dei relativi lavori, come costo complessivo e come costo al m² (assumendo come superficie quella dell'intero immobile), in cifre ed in lettere.
- Impegno ad accettare anche la formula del pagamento dilazionato in almeno tre anni;

- Impegno a mantenere il prezzo per i proponenti valido ed irrevocabile per un periodo non inferiore ad un anno e non dovrà contenere proposte condizionate

Valutazione delle offerte

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad una Commissione all'uopo nominata che accerterà la rispondenza tecnica delle offerte ai contenuti di cui al presente avviso e procederà al loro esame e predisporrà apposita graduatoria secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con i criteri di seguito riportati.

Nel caso di offerte che prevedano la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione a parità di volume, la commissione valuterà come requisiti dell'offerta tecnica quelli del progetto dell'edificio che intende realizzarsi.

Per immobili da adeguare/migliorare sismicamente da parte dell'Amministrazione, la commissione di valutazione terrà conto in fase di aggiudicazione del costo complessivo che, per il singolo immobile, dovrà sostenere, ovvero del prezzo di acquisto più il costo dei lavori di adeguamento/miglioramento.

All'offerta tecnica viene attribuito un peso pari a 60 punti (allegato 4) mentre all'offerta economica viene attribuito un peso pari a 40 punti.

Si precisa che:

- L'Amministrazione effettuerà apposito sopralluogo al fine di verificare le dichiarazioni fornite circa le condizioni dell'immobile offerto e dello stato dei luoghi.
- Se all'atto del sopralluogo dovessero emergere condizioni ostative per il perfezionamento della procedura di acquisto, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, non si procederà al completamento della procedura.
- 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 a cura dell'Agenzia del Demanio;
- L'Amministrazione potrà procedere a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione, che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.
- Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;
- Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativa, si dovrà intendere revocato 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;
- I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs.196/03, esclusivamente nell'ambito della presente procedura e, pertanto, i concorrenti, con la

sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Il presente Avviso, ai sensi del D.Lgs 25 maggio 2016 n.97, è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento dei Vigili del Fuoco , sul sito istituzionale a livello regionale e , nel sito del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, sul B.U.R., affisso all'albo pretorio del Comune di Prato per 30 gg naturali e consecutivi e pubblicato per estratto su un quotidiano locale.

L'esito dell'indagine sarà pubblicata sul sito istituzionale una volta ultimate tutte le procedure previste dalla legge.

L'offerente potrà richiedere, in qualsiasi momento, informazioni sullo stato della procedura al responsabile delle sedi di servizio Ing. Enrico Mencagli:

Via Paronese, 100 - 59100 PRATO - Tel: 0547/62781
e-mail: com.prato@vigilfuoco.it; e-mail certificata: com.prato@cert.vigilfuoco.it

PRATO, lì 27/08/2019

IL COMANDANTE
(Maria Francesca Conti)
(Firma digitale ai sensi di legge)