

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI LOCAZIONE DI
IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI SERVIZIO DISTACCATA DEL COMANDO
PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI CATANZARO**

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 Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro

PREMESSO CHE

Il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro ha la necessità di disporre di una Sede conforme, alla vigente normativa sulla sicurezza e salute dei luoghi di lavoro, nonché alla vigente normativa sismica e di efficienza energetica, e di allineare i valori delle locazioni alla mutata situazione del mercato immobiliare assicurando una idonea dislocazione nel contesto urbano, in termini di accesso ai servizi, con criteri di valutazione basati sul bilanciamento tra qualità e convenienza economica

RENDE NOTO

che intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare un immobile da acquisire in locazione passiva destinare a sede di servizio del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro, avente i requisiti indicati dalla già citata Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali e di cui all'allegato A al presente avviso.

Art.1

Finalità e oggetto della gara

Il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare immobili da **acquisire in locazione passiva**, all'interno del territorio di propria competenza, da destinare a sede di servizio del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

Il presente avviso pubblico è in conformità all'Art.2, Comma 222 della L. n. 191/2009.

Potranno presentare la propria manifestazione di interesse tutti coloro che siano proprietari di un immobile il cui valore di locazione proposto non superi la soglia di 70.000 euro (settantamila/00) al netto dell'IVA.

Le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia con le modalità previste dall'art. 95 del Decreto Legislativo n° 50 del 18.4.2016. Si evidenzia peraltro che l'art.17, comma 1, lettera a), del sopra citato Decreto Legislativo esclude dall'applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti Pubblici le procedure aventi ad oggetto la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni fabbricati esistenti o altri immobili. Saranno pertanto applicati in analogia gli articoli del suddetto Decreto Legislativo n° 50/2016 solo laddove espressamente richiamati.

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse implica la conoscenza e l'accettazione,

da parte dei concorrenti, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in essa contenute, con riferimento anche ai requisiti degli immobili e alle modalità di aggiudicazione.

Art.2

Ubicazione e caratteristiche tipologiche degli alloggi e dei relativi fabbricati

Il presente avviso è indirizzato ad immobili localizzati nel territorio di competenza del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro detti immobili devono essere ubicati nel territorio del Comune di Soverato o nei Comuni limitrofi di Montepaone (marina di Montepaone), Satriano (marina di Satriano) e Davoli (marina di Davoli), e devono avere i seguenti requisiti generali:

- a) immobili nell'ambito urbano, ubicati preferibilmente nelle vicinanze degli snodi stradali principali di raccordo con la viabilità provinciale o regionale, in area prevalentemente pianeggiante;
- b) immobili non gravitanti su strade eccessivamente congestionate dal traffico o inadatte al traffico dei mezzi pesanti;
- c) ubicazione in aree esenti da rischio idrogeologico ovvero in aree esenti da rischio per esondazione da fiumi e delle aste torrentizie o dei corsi d'acqua e fossi afferenti, o che comunque per effetto dei suddetti fenomeni calamitosi resterebbero interdette ed isolate;
- d) facilità di accesso agli utenti esterni interessati agli eventuali servizi al pubblico;
- e) rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico e regolarità rispetto a questo;
- f) rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro, di cui al D.lgs. 81/08 e s.m.i.;
- g) regolare accatastamento;
- h) possesso dei requisiti sismici previsti dalle normative vigenti (Classe d'Uso IV e vita nominale pari a 50 anni), di cui alle Nuove Norme Tecniche Per Le Costruzioni, approvate con DM 14 gennaio 2008 e s.m.i., pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008 - Suppl. Ordinario n. 30. Ove tali requisiti non sussistano sarà a carico del soggetto proponente provvedere all'adeguamento dell'edificio alla normativa vigente entro 24 mesi, ovvero a carico di quest'Amministrazione con relativo scomputo dal canone di locazione tenuto conto dei tassi di interesse attuali.
- i) conformità alla normativa in materia di risparmio energetico e sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- j) possesso di tutte le certificazioni tecniche ed impiantistiche necessarie a norma di legge (dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, Attestazione Prestazione Energetica, certificato di abitabilità etc); Saranno oggetto di valutazione positiva sia la presenza di sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili o da tecnologie che riducano i costi di gestione degli impianti e dei consumi, o la certificazione energetica dell'edificio non inferiore a B.
- k) dotazione di spazi e dimensioni il più possibile adeguati alle specifiche tecniche indicate nell'Allegato A

Art.3

Contratto di locazione

Il contratto di locazione sarà disciplinato ai sensi dell'art. 42 della Legge 27 luglio 1978 n° 392 in considerazione della sola natura del soggetto conduttore, ed avrà durata di anni 6 (sei) come previsto dal primo comma dell'art 27, con rinnovo automatico alla prima scadenza, salvo disdetta da esercitare ai sensi dell'art. 29 della medesima legge, e facoltà del conduttore di recedere dal contratto nei termini di legge.

Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento

igienico, distributivo e funzionale che si dovessero rendere necessarie sia per l'adeguamento dell'immobile alle necessità dell'Amministrazione, sia durante il periodo di locazione, mentre restano a carico dell'Amministrazione le opere di manutenzione ordinaria.

Prima della stipula del contratto, il proponente dovrà obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste dal Comando provinciale dei VV.F. di Catanzaro per attestare la piena conformità dell'immobile ai requisiti indicati nell'art. 2.

Nel caso non venga fornita, all'atto della convocazione per la stipula, la documentazione richiesta o venga comunque accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocata l'aggiudicazione e ogni eventuale accordo intervenuto e il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute dall'Amministrazione.

L'Amministrazione effettuerà prima della stipula del relativo contratto apposito sopralluogo per accertare la rispondenza dell'immobile a quanto dichiarato dal proponente.

L'Amministrazione non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente avviso e dal contratto stesso, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative degli immobili o ritardi nella disponibilità degli stessi, nonché per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico.

Art.4

Requisiti di partecipazione cause di esclusione

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura persone fisiche, imprenditori individuali, agenzie immobiliari, senza costi di intermediazione a carico dell'Amministrazione, società commerciali, società cooperative.

I soggetti concorrenti devono obbligatoriamente possedere, a pena di esclusione, all'atto della presentazione dell'offerta e per tutta la durata della procedura, i sottoelencati requisiti, da attestare preventivamente mediante dichiarazione sottoscritta in conformità alle disposizioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445:

- a) inesistenza a proprio carico, o se trattasi di persona giuridica a carico dei rappresentanti legali della società, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione di cui all'art. 80 del Decreto Legislativo n° 50 del 18.4.2016;
- b) l'insussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n° 159 (disposizioni antimafia);
- c) l'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo.
- d) 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 dalla locazione.
- e) 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;
- f) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);

- g) 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.

Art.5
Presentazione della candidatura

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico per manifestazione di interesse dovranno formulare e far pervenire la propria proposta in conformità alle disposizioni previste nel presente articolo. La domanda dovrà essere recapitata, in un unico plico contenente l'offerta e la documentazione richiesta, il quale dovrà pervenire, a pena di esclusione, chiuso, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, entro il termine del 20 dicembre 2016 al seguente indirizzo: COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO DI CATANZARO - Via Vinicio Cortese, 11, 88100 Catanzaro.

Il plico unico potrà pervenire con una delle seguenti modalità:

- 1) raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo: COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO DI CATANZARO, Via Vinicio Cortese, 11, 88100 Catanzaro;
- 2) consegna diretta a mano presso L'Ufficio Segreteria del Comando, entro le ore 12,00, del giorno 20 dicembre 2016.

Sul plico unico deve essere riportata, oltre all'intestazione del mittente, numeri di telefono, relativo codice fiscale o partita iva, e indirizzo dello stesso, la pec e le indicazioni relative all'oggetto dell'indagine, tramite la dicitura "INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI SERVIZIO DISTACCATA DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI CATANZARO " - NON APRIRE – RISERVATO.

Il plico unico deve contenere all'interno n. 3 buste, debitamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, sulle quali dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta:

- **BUSTA N.1 - REQUISITI GENERALI DI PARTECIPAZIONE**, riportante all'interno i seguenti documenti:
 - dichiarazione unica, sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, con la quale attesta, assumendo le responsabilità penali connesse tutto quanto riportato all'art 4 (requisiti di partecipazione e cause di esclusione) del presente avviso;
 - dichiarazione che l'offerta è vincolante per almeno 365 giorni dalla data di consegna.

- **BUSTA N.2 - OFFERTA TECNICA**, 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, si precisa che all'atto della stipula del contratto l'immobile non dovrà essere gravato da ipoteche o da ulteriori vincoli di natura economica o giuridica;
 - 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 e indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D. lgs. 42/04;
 - estremi del certificato di agibilità se già disponibile, e la 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;
 - copia del certificato conformità degli impianti;
 - 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;
 - documentazione fotografica;
 - dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione, ove necessari, esatta indicazione dei tempi di consegna entro 24 mesi;
 - 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 al metro quadrato; Eventuali oneri comuni (al netto dell'IVA);
 - L'offerta economica, che avrà una validità di almeno 365 giorni, dovrà essere sottoscritta dal proprietario o legale rappresentante (o soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, di cui dovrà essere data prova).

Art.6

Procedura di aggiudicazione

Per la valutazione delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita un'apposita commissione di gara. La Commissione procederà all'apertura delle offerte pervenute nei termini previsti in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i concorrenti o loro delegati, e per la quale sarà pubblicato preventivamente il relativo avviso sul portale istituzionale dell'Amministrazione al seguente link

<http://www.vigilfuoco.it/asp/GareContratti.aspx>.

La Commissione verificherà la conformità e la completezza della documentazione contenuta nei plichi rispetto alle disposizioni del presente Avviso.

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in

analogia a quanto previsto dall'art. 95 Decreto Legislativo n° 50 del 18.4.2016, determinata in base all'offerta economica (valore massimo 60 punti) e all'offerta tecnica, secondo i criteri riportati nell'Allegato B (valore massimo 40 punti).

Al termine della procedura di gara sarà data comunicazione della graduatoria provvisoria ai partecipanti sul sito internet istituzionale dell'Amministrazione di cui sopra. Qualora il punteggio relativo alla valutazione delle caratteristiche tecniche dell'immobile non totalizzi almeno 13 punti, corrispondenti alla somma dei punteggi minimi diversi da zero per i singoli criteri di valutazione di cui all'allegato B, l'offerta stessa sarà ritenuta inadeguata e, pertanto, non si procederà all'apertura dell'offerta economica di quel proponente. La Commissione attribuirà 60 punti all'offerta economica che presenterà il canone unitario più basso, escludendo preventivamente dalla procedura di calcolo e dalla graduatoria, come già precisato nell'art. 1 del presente avviso, le offerte superiori al valore massimo ammissibile. Agli altri prezzi ammissibili saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta al mq. commerciale più vantaggiosa, secondo la seguente formula:

$$p = pM \times \frac{Pm}{P}$$

dove

- p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione
- pM = punteggio massimo attribuibile
- P = prezzo dell'offerta presa in considerazione
- Pm = prezzo più vantaggioso (PIU' BASSO TRA QUELLI DELLE OFFERTE PRESENTATE)

Il punteggio risultante dall'applicazione della suddetta formula, andrà sommato al rispettivo punteggio derivante dalla valutazione delle caratteristiche tecniche dell'immobile sulla base dei criteri contenuti **nell'Allegato B**, in modo da formare la graduatoria complessiva.

L'Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida. Si riserva altresì di decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle proposte presentate venga ritenuta conveniente o idonea ai requisiti del presente avviso, o per sopravvenuti motivi di rilievo, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.

In caso di mancati adempimenti del proponente connessi o conseguenti all'aggiudicazione, di accertamento della non veridicità delle dichiarazioni rilasciate o della non rispondenza degli immobili alle caratteristiche richieste, di rinuncia dell'aggiudicatario, o rescissione unilaterale del contratto, l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, procedere, contestualmente alla revoca, all'aggiudicazione ai concorrenti che occupano le posizioni utili immediatamente successive in graduatoria.

Art.7

Trattamento dei dati personali e informazioni

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Decreto Legislativo n° 196 del 30.6.2003 e 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 sopra citato decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara, ai

sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Si informa che:

- a) il conferimento dei dati è strettamente necessario per poter partecipare alla gara e per la stipula del contratto;
- b) la conseguenza di un eventuale rifiuto a fornire eventuali integrazioni a richieste della Commissione equivale all'esclusione dalla gara e comporta la revoca dell'aggiudicazione;
- c) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere diffusi e comunicati sono:
 1. il personale interno dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;
 2. i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara;
 3. ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241 ;
- d) i diritti spettanti all'interessato sono quelli della citata legge, come modificati dalla legge n. 15 del 2005 cui si rinvia.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento dei Vigili del Fuoco www.vigilfuoco.it, sul sito del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti alla sezione Bandi e avvisi e affisso all'albo pretorio dei Comuni di Soverato, Montepaone, Satriano e Davoli, per 30 gg naturali e consecutivi, nonché sul B.U.R. della Calabria.

L'esito dell'indagine sarà pubblicata sul sito istituzionale e sul sito del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti una volta ultimate tutte le procedure previste dalla legge.

L'offerente potrà richiedere, in qualsiasi momento, informazioni sullo stato della procedura al responsabile del procedimento Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro, Dott. Ing. Maurizio LUCIA o suo delegato ai seguenti recapiti:

via Vinicio Cortese n. 11 Catanzaro (CZ) - cap. 88100 - telefono 0961.531911 segreteria 0961531998

e-mail: comando.catanzaro@vigilfuoco.it

e-mail certificata: com.catanzaro@cert.vigilfuoco.it

Catanzaro, lì 7 novembre 2016

IL COMANDANTE PROVINCIALE
Dott. Ing. Maurizio LUCIA
(firmata digitalmente nei termini di Legge)