



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Como

AVVISO INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILI DA LOCARE NELL'AMBITO DEL TERRITORIO DEI COMUNI DI ALTA VALLE INTELVI-BELLAGIO-BRUNATE-CANTU'-CERMENATE-CERNOBBIO-COMO-DONGO-GRAVEDONA ED UNITI-LOMAZZO-MENAGGIO-MOZZATE-OLGIATE COMASCO-PORLEZZA-SAN BARTOLOMEO VAL CAVARGNA

La Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di COMO, in ossequio alle disposizioni di revisione della spesa pubblica, di cui al d.l. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, intende verificare la possibilità di ricercare degli immobili da destinare a caserme dell'Arma dei Carabinieri, nei comuni indicati in oggetto, da locare a un canone di locazione inferiore a quello attualmente corrisposto.

Il presente avviso, 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, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta 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/o avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter. Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di offerta.

Gli immobili da acquisire in locazione, dovranno essere nella piena proprietà o disponibilità giuridica del proponente, in buono stato di conservazione, nonché rispondenti alle prescrizioni normative di seguito elencate:

1. Caratteristiche dell'immobile

– *Requisiti:*

- possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere del personale;
- essere dotato di una proporzionata area esterna recintata;
- prima del perfezionamento del contratto di locazione, dovrà essere dotato di sistemi di difesa passiva, quali recinzione, telecamere di sorveglianza, portone di accesso blindato;
- rispettare le vigenti normative in materia urbanistica, antisismica, e antinfortunistica;
- risultare in regola agli effetti urbanistici, nonché. dovrà essere adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lg. 9 aprile 2008, n. 81), di sicurezza degli impianti (legge 46/90 così come s.m. ed i. e del D.M. 22/1/2008, n. 37) e di eliminazione delle barriere architettoniche (l. 13/89). Dovrà altresì risultare disponibile: il certificato di agibilità dei locali in relazione alla specifica destinazione degli uffici aperti al pubblico; il certificato o dichiarazione sostitutiva attestante i requisiti igienico sanitari e la dichiarazione rilasciata da un tecnico abilitato in merito alla conformità della portata dei solai alle vigenti normative in materia;



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Como

- presentare 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).

-Proposta locativa del canone:

- l'offerta economica, che avrà una validità di 365 giorni, dovrà essere sottoscritta dal proprietario o dal legale rappresentante e non dovrà essere in ogni caso superiore ai seguenti canoni attualmente pagati (iva inclusa se dovuta) per le locazioni delle seguenti caserme Carabinieri:

CASERMA CARABINIERI	CANONE ANNUALE ATTUALMENTE CORRISPOSTO	SUPERFICIE LORDA MQ
ALTA VALLE INTELVI	7.901,80	392
BELLAGIO	21.422,64	690
BRUNATE	3.950,90	385
CANTU'	21.152,66	1.203
CERMENATE	8.616,64	1.025
CERNOBBIO	17.976,58	620
COMO - ALBATE	11.892,20	216
COMO - REBBIO	21.496,50	522
DONGO	19.096,00	566
GRAVEDONA ED UNITI	4.389,90	375
LOMAZZO	13.169,66	660
MENAGGIO	62.482,62	1.205
MOZZATE	39.928,08	1.540
OLGIATE COMASCO	5.447,64	920
PORLEZZA	30.315,30	1.129
SAN BARTOLOMEO V.C.	6.729,68	425

Si avverte fin da ora che, a dimostrazione del possesso dei predetti requisiti, in sede di stipula dell'eventuale contratto di locazione, il proprietario dovrà produrre la documentazione di seguito elencata:

a) Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:

1. è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L.46/90 e successive modifiche e integrazioni);



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Como

2. è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
3. è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro;
4. è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.), ed ha destinazione caserma;

b) certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;

c) attestato di certificazione energetica;

d) certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione a caserma è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;

e) copia del certificato di agibilità.

L'eventuale rapporto contrattuale avrà durata di sei anni decorrenti dalla data di stipula del contratto e potrà essere rinnovato, in maniera espressa, solo ove continuino a persistere le condizioni di interesse per l'immobile da parte dell'Amministrazione e le condizioni di convenienza economica alla locazione.

2. Modalità di presentazione delle proposte di locazione

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati.

La proposta dovrà essere inserita in un unico plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura:

"Offerta per immobile da destinare a sede della Stazione Carabinieri di".

Il predetto plico dovrà pervenire mediante raccomandata A.R. o consegnata a mano entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 5 aprile 2024** al seguente indirizzo:

PREFETTURA — UTG DI COMO – Via Volta nr. 50

Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente (generalità, indirizzo, recapiti).

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 e per la data e ora della ricezione farà fede il timbro a data dell'ufficio postale accettante.

Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire tempestivamente l'attività conoscitiva di che trattasi.

Il plico dovrà contenere la seguente dichiarazione e documentazione, debitamente sottoscritta dal soggetto giuridicamente legittimato:

1) dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:

- a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Como

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;

- b) 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 e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
- d) che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, ovvero: (per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento) la dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare i lavori entro un mese dalla sottoscrizione del contratto di locazione, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia;
- e) la regolarità con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- f) la proposta di canone della locazione che si intenderebbe ottenere dalla locazione con l'indicazione dell'eventuale assoggettabilità ad iva;
- g) planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica;
- h) relazione tecnico descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali nonché la corrispondente superficie utile;
- i) quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile in questione;
- j) copia fotostatica del documento d'identità del soggetto offerente munito dei necessari poteri.

2) Dichiarazione di disponibilità ad adeguare i locali sulla base delle specifiche esigenze di accasermamento che saranno evidenziate nel dettaglio dai responsabili delle Stazioni Carabinieri.

Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

3. Successivo iter procedurale

Le proposte eventualmente pervenute saranno sottoposte al Comando Provinciale Carabinieri di Como, al fine di acquisire le valutazioni in ordine alla rispondenza di ciascun immobile alle esigenze delle Stazioni Carabinieri. L'eventuale scelta, pertanto, sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

La proposta di offerta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze



Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Como

dell'Amministrazione, verrà sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato che eseguirà l'Agenzia del Demanio.

La stipulazione, peraltro, rimane in ogni caso subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione del Ministero dell'Interno e dell'Agenzia del Demanio.

Il sondaggio di mercato avviato con il presente avviso non costituisce impegno per l'Amministrazione la quale si riserva insindacabilmente di valutare l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipula del contratto di locazione.

La stipula del contratto definitivo è subordinata al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio, alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia) ed all'autorizzazione del Ministero dell'Interno. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà 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. 196/2003 e s.m.i. e del Reg.EU 679/2016 esclusivamente per le finalità connesse alla presente ricerca di mercato e, pertanto i proponenti, con la sottoscrizione della proposta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso, del quale viene data formale comunicazione al Comando Provinciale dei Carabinieri di Como per contribuire ad estendere le ricerche di mercato, è pubblicato sul sito internet della Prefettura, nella sezione bandi di gara e concorsi, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Inoltre, allo scopo di garantire la più ampia pubblicità sul territorio, sarà trasmessa copia del presente avviso agli Enti locali della Provincia di Como.

Per maggiori informazioni si può prendere contatti telefonici con la Prefettura al n. 031317492 oppure con il Comando Provinciale dei Carabinieri – Ufficio logistico al numero 031/33861.

Como, data protocollo informatico

p. Il Prefetto
Il Viceprefetto Vicario
(Falcomatà)

