



Guardia di Finanza

REPARTO TECNICO LOGISTICO AMMINISTRATIVO ABRUZZO

Via Raffaele Paolucci, 4 - 67100 L'Aquila
tel. 0862/34961 - fax 0862/3496515 - PEC aq0520000p@pec.gdf.it

INDAGINE DI MERCATO PRELIMINARE DI LOCAZIONE

La Guardia di Finanza, Reparto Tecnico Logistico Amministrativo Abruzzo (d'ora in poi anche Reparto T.L.A.), con sede in L'Aquila, Via Raffaele Paolucci n.4, tel. 086234961, pec: aq0520000p@pec.gdf.it, ha necessità di individuare un immobile sito nel Comune di Lanciano (CH) per le esigenze della locale Compagnia della Guardia di Finanza. La presente indagine riveste solo il carattere di analisi preliminare conoscitiva finalizzata all'individuazione di uno o più immobili da proporre in locazione alla Compagnia della Guardia di Finanza di Lanciano (CH), non rappresentando essa stessa una proposta contrattuale. Viceversa, saranno considerate contrattuali le offerte che eventualmente perverranno in riscontro al presente documento. E' garantita la facoltà per l'offerente di ritirare l'offerta tramite comunicazione a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo in intestazione. In assenza di tali comunicazioni, l'offerta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente procedura.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo la Guardia di Finanza.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

La locazione avrà durata minima contrattuale di anni 6, rinnovabile nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente normativa in tema di locazioni passive delle Amministrazioni dello Stato.

1. La ricerca è finalizzata all'individuazione di fabbricati preferibilmente cielo-terra da destinare a caserma (categoria catastale B1 o B4) ed alloggi (categorie catastali A2 o A3) come di seguito specificato:
 - **Destinazione d'uso Caserma:** la ricerca è ristretta al territorio comunale di Lanciano, preferibilmente in zona centrale o semicentrale.
La superficie lorda coperta richiesta è di circa **mq 1.200 (oltre area scoperta interna al complesso immobiliare di circa mq 400)** e dovrà essere situata in un complesso immobiliare unitario recintato o opportunamente delimitato, suddiviso indicativamente come segue:
 - mq 600 da adibire ad uffici e spazi accessori;
 - mq 100 da adibire ad archivi di deposito
 - mq 150 da adibire a magazzini;
 - mq 200 da adibire ad autorimesse;
 - mq 150 da adibire a "ALTRO" – specifiche attività di polizia;
 - **Destinazione d'uso Alloggi:** in aggiunta, anche in compendi immobiliari adiacenti o separati e facilmente raggiungibili, si ricercano nr. 2 unità abitative della superficie massima complessiva di 300 mq, preferibilmente dotate di posto auto coperto/scoperto o box ad uso esclusivo.
2. Gli immobili richiesti devono essere già edificati al momento di pubblicazione della presente indagine. Non saranno presi in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione. Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o da completare, a condizione che il proponente si impegni a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge ed alle eventuali richieste dell'Amministrazione.

3. Requisiti dell'immobile al momento della consegna del bene all'Amministrazione:

- la destinazione urbanistica dell'immobile proposto deve essere compatibile con l'uso previsto dal presente avviso immobiliare;
- l'immobile deve essere legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio;
- la destinazione ad ufficio pubblico deve essere compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
- verifica di vulnerabilità sismica con indice di rischio "slv" pari o superiore al 60% di quanto previsto dalla vigente normativa per un immobile in classe d'uso 3 (scuole e uffici pubblici) e classe d'uso 2 per gli alloggi qualora ubicati in un immobile separato;
- tutti gli impianti devono essere funzionali e conformi alla normativa vigente e deve essere presente l'impianto di climatizzazione; prima della consegna dell'immobile dovranno essere inoltre consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici;
- l'immobile deve rispettare tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza nonché le norme in materia di antisismica;
- il carico massimo ammissibile per i solai delle zone uffici e delle zone archivio deve essere rispondente ai requisiti di legge;
- l'immobile deve essere in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs. n.81/2008);
- possibilità di realizzare ad opera del proprietario, se non presente, un atrio principale nel quale localizzare il servizio di vigilanza degli accessi;
- l'immobile dovrà essere, in ogni caso, di piena proprietà e nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico, ovvero sullo stesso non dovrà gravare alcun vincolo di garanzia né di godimento a favore di terzi.

L'immobile inoltre deve possedere:

- ascensore/i e accessi idonei per disabili;
- porte di sicurezza, dotate di maniglione antipanico;
- infissi esterni dotati di vetri antischegge ed antisfondamento; in particolare i vani porta e finestra del piano terra devono essere a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipanico;
- impianto di rilevazione fumi, segnalazione antincendio e impianto di spegnimento automatizzato laddove prescritto dalla normativa vigente;
- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) adeguato alle esigenze dell'Amministrazione, preferibilmente dotato di dorsali in fibra ottica;
- l'immobile dovrà essere suddiviso e/o suddivisibile in modo da poter accogliere n. 45 unità di personale.
- prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi con particolare riferimento ai locali archivi, alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.M. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto.

Costituiscono inoltre caratteristiche preferenziali dell'immobile richiesto:

- ✓ indipendenza del fabbricato e esistenza di recinzione e sistema di accessi;
- ✓ ubicazione in zona adeguatamente servita dai mezzi pubblici e collegata con le principali vie di comunicazione;

- ✓ epoca recente di costruzione (progettazione successiva al 1984) o di integrale manutenzione straordinaria/risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia;
- ✓ idoneità dell'immobile all'uso richiesto (variabile in funzione dei lavori di adeguamento necessari);
- ✓ verifica di vulnerabilità sismica con indice di rischio "slv" pari o superiore al 60% di quanto previsto dalla vigente normativa per un immobile in classe d'uso 3 (scuole e uffici pubblici) posseduta al momento di presentazione dell'offerta;
- ✓ efficienza energetica;
- ✓ efficienza degli Impianti (gli impianti devono essere realizzati in modo tale da rendere minimi i costi di gestione e manutenzione descritti e quantificati nel Libretto dell'edificio oltre che prevedere punti di fornitura per le operazioni manutentive);
- ✓ modularità (possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici. Assenza di limitazioni all'uso delle superfici, assenza di spazi ciechi o senza permanenza di persona ad eccezione delle superfici da adibirsi ad archivi);
- ✓ possibilità di avere accessi separati (pubblico, addetti, alloggi);
- ✓ sviluppo orizzontale degli uffici;
- ✓ sostenibilità ambientale complessiva.
- ✓ possibilità di parcheggio pubblico in adiacenza al complesso.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione dell'immobile dovranno inviare la proposta alla Guardia di Finanza, Reparto Tecnico Logistico Amministrativo Abruzzo, via Raffaele Paolucci nr.4, 67100 L'Aquila, a mezzo PEC all'indirizzo in intestazione, corredato dalla documentazione di seguito indicata firmata digitalmente dal proprietario o soggetto munito delle opportune deleghe, recante la seguente dicitura: INDAGINE PRELIMINARE PER EVENTUALE LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLA GUARDIA DI FINANZA IN COMUNE DI LANCIANO.

La manifestazione di interesse dovrà inoltre indicare il nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica certificata ove si intendono ricevere le comunicazioni del Reparto T.L.A.

In ogni caso la PEC dovrà pervenire **entro le ore 24:00 del 30.11.2023.**

Non saranno prese in considerazione proposte avanzate da agenzie di intermediazione immobiliare o da intermediari.

Per ulteriori informazioni si potrà fare riferimento alla Sezione Infrastrutture del Reparto T.L.A. Abruzzo, e-mail: aq0520006@gdf.it.

DOCUMENTAZIONE

La proposta degli interessati dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione (ALL. A)
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (ALL.B)
3. Relazione tecnico- descrittiva (ALL.C)
4. Canone annuo di locazione richiesto (ALL. D)

In caso di presentazione da parte dello stesso soggetto di offerta relativa a due o più immobili per l'eventuale locazione, potrà essere predisposta una sola domanda di partecipazione con specificazione degli immobili proposti.

AVVERTENZE

È fatto salvo il diritto per la Guardia di Finanza di recedere dalla presente procedura in qualunque momento anche in assenza di giusta causa.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

In ogni caso il Reparto T.L.A. non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Il Reparto T.L.A. potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'operatore, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

In base all'esito dell'indagine, il Reparto T.L.A., a suo insindacabile giudizio, deciderà se attivare o meno procedure competitive fra le offerte risultate idonee; verificare le condizioni per la stipula del contratto in caso di unica offerta pervenuta o ritenuta idonea, ovvero non procedere oltre nella ricerca dell'immobile.

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dei competenti organi dell'Agenzia del Demanio. Si precisa che sul canone di locazione reputato congruo dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula dell'eventuale contratto di locazione, una riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito con legge 135/2012.

L'eventuale stipula del contratto è sottoposta ai nulla osta o atti di assenso comunque denominati previsti dalle vigenti disposizioni normative nonché alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art.94 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023 e di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si segnala come informazione di carattere generale che l'Agenzia del Demanio ha predisposto un applicativo informatico finalizzato alla raccolta di informazioni ed al monitoraggio a beneficio delle Amministrazioni dello Stato di immobili o porzioni di immobili disponibili sul mercato idonei a soddisfare i relativi fabbisogni logistici ed offerti in locazione o per locazione e vendita, denominato "PALOMA", al quale si accede collegandosi al sito www.agenziademanio.it e selezionando dal menù "STRUMENTI ON LINE" l'opzione "PALOMA".

Per le sole finalità di cui sopra e senza che ne derivi alcun diritto in capo al proponente ovvero obblighi per l'Agenzia del demanio o per le Amministrazioni dello Stato, previa registrazione da parte dell'utente, potrà avvenire l'inserimento delle proposte immobiliari nell'applicativo seguendo il percorso sopra indicato. Si precisa che accettando il Regolamento per la registrazione al sistema "PALOMA" dell'Agenzia del demanio, l'utente esprime piena conoscenza dei relativi contenuti.

Resta inteso che per l'indagine esplorativa sopra riportata, le modalità di presentazione delle offerte sono unicamente quelle indicate al paragrafo "PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE".