

Avviso di indagine di mercato immobiliare

La Questura di Ragusa ha rappresentato la necessità di individuare un immobile in locazione nell'ambito della città di Modica al fine di utilizzarla come autorimessa.

L'attività principale da insediarsi è quella di garage adibito al parcheggio delle auto di servizio. La ricerca è orientata pertanto ad un immobile autonomo che disponga di adeguati spazi al livello del piano terrario ove poter ricoverare tutte le autovetture di servizio.

- L'immobile oggetto di offerta deve possedere i seguenti requisiti di carattere generale: essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente;
- essere già costruito all'atto della partecipazione alla selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione). Saranno tuttavia valutate anche proposte di immobili da ristrutturare, a condizione che il proponente si impegni a realizzare a propria cura e spese gli interventi necessari per rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e funzionale alle specifiche esigenze richieste dall'Amministrazione;
- essere ubicato nel contesto dell'area urbana del Comune di Modica e **preferibilmente nelle arce adiacenti e immediatamente limitrofe la via Cornelia e la via del Campo Sportivo ove attualmente insiste il Commissariato di P.S.**, l'immobile dovrà essere dotato di autonomia funzionale.
- Dovrà essere garantita la difesa passiva del perimetro esterno realizzando tutti i necessari interventi: recinzioni, separazioni e quanto altro garantisca l'inaccessibilità alle aree di pertinenza;
- dovrà essere garantita la sorvegliabilità esterna ed interna da remoto con telecamere di sicurezza e collegamento ribaltato presso la sala operativa del Commissariato di Modica; dovrà essere dotato di C.P.I. se riconosciuta attività soggetta;

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione

dell'immobile, dovranno inviare l'offerta alla Questura di Ragusa sita in via Ispettore G. Lizzio 1, con plico chiuso, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, corredato dalla documentazione di seguito indicata:

- 1) formale proposta economica della locazione. Il soggetto proponente dovrà specificare il canone annuo complessivo, **I.V.A. esclusa** ai sensi e per gli effetti del **D.L. 83/2012** convertito con modificazioni in **L. 134/2012** e della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28.6.2013, salva opzione IVA da formulare all'atto della sottoscrizione del contratto;
- 2) titolo di proprietà dell'immobile proposto;
- 3) dichiarazione resa dal proprietario dell'immobile, ex **D.P.R. n. 445/2000** e succ. modif. ed integrazioni, con la quale lo stesso attesti di non aver riportato condanne penali definitive e di non avere procedimenti penali in corso per reati che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, e di non trovarsi in alcuna delle situazioni preclusive di partecipazione alle procedure di affidamento ed alla stipula di contratti contemplate dall'art. 80 del D. Lgs.vo 18 aprile 2016, nr. 50;
- 4) elaborati grafici, aerofotogrammetrici, planimetrie quotate e relazione tecnica descrittiva della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile proposto;
- 5) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile **nell'attualità**:
 - a) *è rispondente alla normativa vigente di conformità impiantistica. Detta certificazione deve essere rilasciata per tutti gli impianti esistenti nel Reparto (elettrico; termico; etc.)*
 - b) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni);
 - c) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo, di cui dovranno essere espressamente indicati i relativi estremi (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A., etc.);
- 6) dichiarazione, a firma del soggetto proprietario dell'immobile, attestante la disponibilità ad adeguare i locali sulla base delle specifiche esigenze logistico-funzionale della Questura di Ragusa;
- 7) certificazione attestante che l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- 8) certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- 9) attestato di certificazione energetica;
- 10) copia del certificato di agibilità;

- 11) nell'ipotesi in cui il soggetto proprietario sia una Società, certificazione di iscrizione alla competente C.C.I.A.A.;
- 12) certificazione catastale dei locali;

Caratteristiche dimensionali dell'immobile:

Superficie lorda coperta orientativa dell'intero immobile pari ad almeno mq. 500 e comunque non inferiore a mq. 400 circa, sala Server per la collocazione di apparati, con superficie utile mq. 20 circa;

Sono altresì necessari adeguati locali tecnici atti ad ospitare la centrale dell'impianto idrico;

Le indicazioni di cui sopra sono suscettibili di variazione in funzione delle caratteristiche distributive ed architettoniche dell'immobile, in relazione all'incidenza degli spazi per disimpegni, eventuali vani scale etc., nonché alla possibilità di distribuire gli ambienti in maniera efficiente e razionale.

Sensori di rilevazione fumi nei locali dell'autorimessa collegati alla centralina di gestione dell'impianto antincendio dell'intero sito;

Impianto di cablaggio strutturato di ctg.6 certificato;

L'immobile deve essere raggiunto dall'operatore telefonico fornitore dei servizi di fonia e dati a questa Amministrazione, con collegamenti a banda larga Al fine di garantire che l'immobile sia effettivamente coperto e che l'Operatore abbia disponibilità di risorse per attivare le linee, il proponente dovrà fornire idonea attestazione rilasciata dall'Operatore stesso;

Le restanti aree necessitano dei seguenti requisiti :

Impianto di illuminazione delle aree esterne;

Sensori di rilevazione fumi come già sopra elencati: nell'autorimessa per il rispetto della normativa antincendio. I sensori di cui sopra faranno capo ad una centralina antincendio la quale gestirà oltre alla segnalazione acustica, idonea illuminazione di emergenza indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza; tutti gli allarmi dovranno essere ribaltati nella sala del Corpo di Guardia del Commissariato di PS sito in via Cornelia/Via del Campo sportivo;

Impianto antintrusione e sistema di vigilanza TV CC integrato per il controllo dell'intera struttura con apposito VCR per l'archiviazione; tutte le immagini dovranno essere ribaltate nella sala del Corpo di Guardia del Commissariato di PS sito in via Cornelia/Via del Campo sportivo;

L'autorimessa coperta avrà pavimentazione di tipo industriale in battuto di cemento;

L'immobile oggetto di offerta deve possedere i seguenti requisiti normativi:

L'immobile deve essere stato realizzato nel rispetto della normativa antisismica vigente all'epoca della edificazione.

Sarà inoltre richiesta dichiarazione in ordine alla vulnerabilità sismica dell'edificio, in ossequio alla O.P.C.M. n3274/03; ove tale documentazione non dovesse essere presente il proprietario si impegna a presentarla entro due anni dalla locazione del bene.

L'immobile deve essere dotato di certificato di agibilità o, nel caso in cui esso non sia ancora stato realizzato, dotato di dichiarazione a firma del Progettista e del Direttore dei Lavori che l'immobile, al suo completamento, sarà agibile ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR n°380/2001 e s.m. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n°81/2008), di prevenzione incendi per le attività di autorimessa presenti, ricadenti nell'elenco di cui al D.P.R. 151/11 e che la destinazione è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

Dichiarazione di messa a terra con allegati schemi planimetrici dell'impianto di terra;

Collaudo dell'impianto ascensore ove presente;

Certificazione catastale ove si desuma la destinazione d'uso;

Dichiarazione di conformità degli impianti ex D.M. 37/08 e smi.;

Attestato sulla prestazione energetica dell'involucro edilizio;

C.P.I. rilasciato dal locale Comando Provinciale dei VV.F. per le attività di autorimessa e di altre eventualmente presenti, ricadenti nell'elenco di cui al D.P.R. 151/11 ;

Certificazione rilasciata da tecnico abilitato attestante la portata utile dei solai di piano pari a non meno di 2 KN/mq per uffici, 6 KN/mq per gli archivi, ove collocati in elevazione;

Saranno considerati requisiti preferenziali:

vicinanza al Commissariato di PS;

indipendenza del fabbricato;

assenza o limitatezza di spazi condominiali;

accessi differenziali per il personale e per il pubblico;

materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;

infissi interni ed esterni realizzati in materiali antisfondamento e durevoli oltre che esenti da manutenzione periodica;

Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico per

acqua sanitaria e/o riscaldamento);

Impianti di tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "A", tecnologie di climatizzazione innovative, isolamento dell'involucro esterno etc.).

Recinzione Posizione:

La recinzione dovrà essere realizzata sul limite dell'area di competenza garantendo l'inaccessibilità al complesso su tutto il perimetro.

Indicazioni impiantistiche di carattere generale

Si dovrà tenere conto della possibilità di prevedere le seguenti dotazioni impiantistiche in funzione della dimensione del complesso:

- adeguato numero di finestre perimetrali o in alternativa sistema meccanico di estrazione e immissione aria primaria;
- impianto elettrico a norma;

Alcune utenze saranno servite, in assenza di rete elettrica al quadro generale di Bassa Tensione (BT), da uno o più gruppi elettrogeni. Tra queste:

- illuminazione ordinaria;
- eventuali impianti elevatori;
- eventuali elettropompe antincendio;
- impianti di condizionamento a servizio dei locali tecnici, della sala server;

in aggiunta le utenze privilegiate saranno altresì servite anche da gruppi di continuità (UPS), in quanto ritenute indispensabili sia per l'operatività sia per la gestione dell'emergenza, nell'intervallo di tempo tra la mancanza di energia elettrica e l'avvio del gruppo elettrogeno:

- illuminazione d'emergenza (a meno che non siano previste nel progetto lampade con batterie proprie);
- illuminazione perimetrale esterna;
- impianti di video/citofonia;
- impianti di monitoraggio TVCC;
- impianti di automazione cancelli ed elettro-serrature;
- impianti di illuminazione e alimentazione della sala server;
- centrale telefonica e rete dati/fonia

Tali UPS, di settore o di piano, saranno opportunamente dimensionati in relazione alle

utenze elettriche (PC Client, periferiche) di cui è prevista la connessione. Per collocare gli UPS, bisognerà inoltre prevedere anche un locale apposito di superficie pari a circa 20/25 mq con un solaio di calpestio opportunamente dimensionato. Tale locale potrà essere ospitato anche all'interno della sala server.

L'impianto elettrico, infine, dovrà essere fornito di messa a terra e, quando necessario come da normativa CEI, di protezione scariche elettriche, nonché di canalizzazioni suddivise in:

- servizio per fonia e/o dati;
- servizio per energia BT;
- servizio per energia MT;
- servizio per cavi di segnale e dati per impianti di sicurezza

Dovranno essere previsti adeguati sistemi di illuminazione normale e di emergenza, sia interno che perimetrale e per le aree esterne del complesso edilizio. L'impianto di illuminazione ordinaria dovrà essere conforme a quanto richiesto dalla norma UNI 10380 e successivi aggiornamenti. L'impianto d'illuminazione di sicurezza dovrà garantire l'illuminazione dei percorsi di esodo e delle uscite di sicurezza ed essere costituito da apparecchi illuminanti appositi, muniti di gruppo di autoalimentazione.

Ulteriori impianti da realizzarsi:

- impianto antincendio di rilevazione e/o spegnimento;

Impianto Antintrusione

Anche se la realizzazione dell'impianto antintrusione non fosse richiesto nell'immediato, è opportuno prevedere le tubazioni (come per la rete LAN) in corrispondenza di porte, finestre per i sensori perimetrali e nel soffitto per i sensori volumetrici.

L'alimentazione dall'impianto elettrico deve essere derivata direttamente dal quadro con linea dedicata **Impianto TVCC**

L'impianto TVCC dovrà necessariamente far capo al Corpo di Guardia del Commissariato per la video sorveglianza degli ambienti interni ed esterni.

Per la sua installazione dovranno essere realizzati i seguenti lavori:

fornitura e posa delle telecamere sufficienti al controllo perimetrale e zone interne sensibili alla vigilanza per la sicurezza definite dall'Organismo di Polizia;

fornitura e posa in opera di monitor e sistema di videoregistrazione su rack; inoltre uno o più monitor di grandi dimensioni a seconda del numero di telecamere che comporranno l'impianto.

fornitura e posa in opera di una consolle comandi per la gestione delle telecamere, da

collocare al banco operativo; fornitura e posa in opera di un quadro elettrico presso il Corpo di Guardia, con relativi interruttori di sezionamento in modo da consentire lo spegnimento delle telecamere, il brandeggio e l'eventuale sistema di registrazione (si suggerisce in merito ad un impianto di vigilanza passiva un sistema di registrazione basato su supporto magnetico) autonomo;

posa delle tubazioni necessarie per il passaggio dei cavi coassiali e delle tubazioni per l'alimentazione delle telecamere, e di eventuali lari integrativi dell' illuminazione esistente; posa in opera dei cavi di alimentazione; messa a terra di tutte le parti metalliche.

I cavi di trasmissione del segnale video sono in genere di tipo coassiale (tipo RG 59 o RG 11).

Infine l'impianto di illuminazione esterna deve fornire un illuminazione il più possibile uniforme ed adeguata alla visione notturna delle telecamere.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta e la copia fotostatica del documento di riconoscimento sono richieste a pena di esclusione.

Il plico contenente la proposta di partecipazione e la documentazione necessaria dovrà recare la seguente dicitura " INDAGINE DI MERCATO PER EVENTUALE LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI AUTORIMESSA DEL COMMISSARIATO DI PS DI MODICA". " BUSTA DA NON APRIRE ed inviato alla **Questura di Ragusa, c.a. UTLP, via Ispettore Lizzio n. 1.**

All'esterno del plico dovrà, inoltre, essere indicato chiaramente il nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica (ove presente) anche di posta elettronica certificata ed i numeri di telefono o di fax ove si intendono ricevere le comunicazioni.

Il plico dovrà pervenire entro e non oltre le ore 18:00 di lunedì 21/06/2021.

Il suddetto plico potrà essere inviato tramite raccomandata A/R (**si terrà conto della data di consegna**) o consegnato da Agenzia di recapiti oppure consegnato a mano al suindicato indirizzo, nei giorni feriali da lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00. in quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente restando esclusa ogni responsabilità di questa Sezione ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenisse entro i termini perentori indicati.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato e gli stessi verranno custoditi all'interno degli archivi di questo UTLP della Questura e non verranno restituiti al mittente.

È possibile chiedere delucidazioni e chiarimenti, esclusivamente via PEC all'indirizzo utl.quest.rg@pecps.poliziadistato.it, entro la data del 04/06/2021 .

Tutte le comunicazioni successive in merito all'apertura delle buste contenenti le offerte

e allo svolgimento della procedura saranno rese pubbliche tramite comunicazione nell'apposita sezione del sito istituzionale internet www.prefettura.it/ragusa.

La Questura di Ragusa, ricevute le proposte di locazione, le trasmetterà a questa Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo, unitamente ad un verbale contenente le proprie valutazioni e quelle del competente Servizio Tecnico-Logistico della Polizia di Stato, in ordine alla rispondenza di ciascun immobile alle esigenze istituzionali oggetto della ricerca, redigendo - a tal fine - una graduatoria secondo l'ordine di rispondenza e preferenza delle proposte acquisite e provvedendo alla successiva formale comunicazione dell'offerta prescelta.

Resta inteso che la graduatoria e la formale proposta dell'offerta prescelta da parte della Questura di Ragusa, sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza logistico-funzionale ed operativa della struttura.

L'eventuale rapporto contrattuale, previa definizione del procedimento amministrativo di cui alla legge n. 191/2009 e succ. modif. ed integrazioni ed autorizzazione ministeriale, avrà la durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla data di occupazione dei locali, successiva alla stipula del contratto, e potrà essere rinnovato soltanto ove continuino a persistere le condizioni di interesse per l'immobile da parte dell'Amministrazione della Pubblica Sicurezza e le condizioni di convenienza economica alla locazione medesima.

IL DIRIGENTE L'U.T.L.P.
(GIUNTA)

