

*Servizio Ricostruzione Pubblica*

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE PROVVISORIA DELLA PREFETTURA DI TERAMO**

Con l'Ordinanza Speciale n°22 del 13 agosto 2021, l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei danni del sisma 2016 dell'Abruzzo – USR Abruzzo 2016 (nel seguito, USR) è stato designato dal Commissario Straordinario per la Ricostruzione come Soggetto Attuatore dei lavori di adeguamento sismico dell'edificio sede della Prefettura U.T.G. di Teramo (nel seguito, Prefettura).

Dovendo procedere a rendere l'edificio libero da cose e persone in vista dell'avvio dei lavori, l'USR ha necessità di individuare un edificio sostitutivo in cui ubicare temporaneamente gli Uffici della Prefettura, dal momento che la operatività di quest'ultima non può essere interrotta nel periodo necessario all'esecuzione dell'intervento.

L'USR intende pertanto esperire un'indagine di mercato al fine di individuare un immobile da condurre in locazione, che sia agibile e realizzato nella piena conformità alle norme vigenti, nonché adeguatamente localizzato nel contesto urbano, da destinare a sede istituzionale provvisoria della Prefettura di Teramo, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa per l'utilizzo di immobili da parte della pubblica amministrazione.

Si precisa, al riguardo, che la Prefettura ha già verificato in via preventiva e con esito negativo:

- l'inesistenza di immobili demaniali, patrimoniali, confiscati alla criminalità organizzata oppure inseriti nel Fondo Immobili Pubblici o nel Fondo patrimonio Uno.
- la disponibilità degli enti locali del territorio a locare propri immobili a titolo gratuito e la sussistenza delle condizioni di reciprocità ex art. 1, comma 439, della L.n. 311/2004 (Finanziaria 2005).

La presumibile durata della locazione è di **anni tre (3)**, corrispondenti alla durata dei lavori, rinnovabili per ulteriori due (2) anni per far fronte ad eventuale esigenze impreviste ed imprevedibili al momento.

Il presente avviso, diretto a soggetti pubblici o privati, enti e/o operatori di comprovata esperienza nel settore immobiliare è 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'USR che rimane libero, 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.

La risposta al presente avviso non comporta, pertanto, l'automatica accettazione della proposta, in quanto l'USR, anche d'intesa con la Prefettura si riserva la facoltà di concludere l'accordo a seguito della valutazione dell'offerta e della rispondenza delle caratteristiche dell'edificio alle esigenze della Prefettura.

La valutazione dell'USR è insindacabile ed in nessun caso gli offerenti potranno avanzare rivendicazioni sull'eventuale affidamento in caso di esito negativo.

**REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO**

**Requisiti dimensionali**

L'immobile, preferibilmente cielo-terra oppure porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali, con spazi ad uso esclusivo dell'Amministrazione dell'Interno, con destinazione

UFFICIO, deve essere in buono stato, preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione e comunque disponibile nel termine perentorio definito d'intesa con l'USR e la Prefettura che è la data del 1° gennaio 2024.

L'immobile deve avere caratteristiche architettoniche e di decoro tali da essere adibito a sede dell'Ufficio del Prefetto e da soddisfare le esigenze di funzionamento di una dotazione organica che verrà comunicata dalla Prefettura, indicativamente di circa 35 unità, incluse le unità dirigenziali, avuto riguardo ad un parametro di riferimento compreso tra 15 e 25 metri quadri per addetto a seconda della tipologia di immobile proposto.

In particolare, l'immobile, con una superficie lorda stimata in 2000 mq, deve:

- avere possibilmente un piano terra con superficie utile per collocare il corpo di guardia;
- essere caratterizzato oltre che da estese superfici, anche da adeguata dislocazione degli spazi, da idonee finiture per gli uffici e gli spazi di rappresentanza, nonché da spazi adibiti a parcheggio, preferibilmente interni;
- essere caratterizzato da spazi da destinare ad archivi, correnti e di deposito; gli spazi da adibire ad archivi dovranno essere dotati di tutte le certificazioni a norma di legge – CPI; le superfici destinate ad archivio dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di esse;
- avere possibilmente a disposizione una sala riunioni, ed aree adeguate all'allocazione dei server di rete e di un centralino telefonico;
- avere un locale idoneo ad ospitare la Sala operativa di Protezione civile;
- possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere del personale;
- avere servizi igienici separati per il personale e per il pubblico, distinti per sesso e almeno uno idoneo per persone disabili.

Le superfici dovranno, comunque, rispettare le vigenti disposizioni in materia di razionalizzazione degli spazi destinati alle Pubbliche Amministrazioni di cui alla legge 135/2012, art. 3, comma 9. In tale senso sarà verificato il rispetto del parametro metri quadri/addetto e che dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui al d.lgs.81/2008.

### **Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale**

L'immobile:

- deve essere ubicato nel Comune di Teramo, preferibilmente in zona centrale in modo tale da rispondere alle esigenze di carattere istituzionale, in una zona agevolmente collegata alle principali vie di comunicazione ed adeguatamente servita da mezzi pubblici;
- deve essere preferibilmente dotato di autonomia funzionale o, in subordine, con limitati spazi condominiali;
- deve possedere adeguati spazi da adibire a parcheggio riservato per le autovetture di servizio;

### **Requisiti tecnici specifici**

L'immobile:

- Deve avere un adeguato coefficiente di sicurezza strutturale;
- Deve essere destinato ad uso ufficio pubblico ed in linea con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e alla normativa vigente in materia di edilizia;
- Il sovraccarico per i solai deve essere rispondente ai requisiti di Legge;
- Deve essere dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento;
- Deve essere rispondente alla nuova normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37 del 22.01.2008 già L. 46/90);
- Deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche



- (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
- Deve essere rispondente alle prescrizioni di cui al D.lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di tutela di sicurezza dei luoghi di lavoro;
  - Deve essere dotato di certificato prevenzione incendi ove previsto;
  - Deve essere dotato di certificato di agibilità.

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- convenienza economica;
- disponibilità di spazi da adibire ad alloggio di servizio;
- razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- essere munito di sistema di videosorveglianza e sistema di allarme perimetrale e volumetrico;
- sostenibilità ambientale complessiva.

Si sottolinea che non tutti i requisiti di conformità possono essere preventivamente individuati nel dettaglio e, pertanto, gli elementi indicati sono suscettibili di valutazione e variazione in relazione alle concrete caratteristiche architettoniche dell'immobile proposto, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero di vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi, nonché delle indicazioni di dettaglio che potrà fornire il Ministero dell'Interno.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso. Potranno, tuttavia, essere presi in considerazione anche immobili non dotati, allo stato, di tutti i requisiti richiesti e/o da ristrutturare, purché i proprietari proponenti formulino adeguata dichiarazione d'intenti a renderli conformi, eseguendo, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere il fabbricato conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato nell'offerta.

## **SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Possono rispondere al presente invito Enti pubblici o soggetti privati, persone fisiche o persone giuridiche, sia in forma individuale sia societaria, le associazioni, fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- 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 perfezionarsi della locazione;
- 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;
- Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed

- assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative;
- Essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).
  - Insussistenza di ogni altro motivo di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. n. 50 del 2016, nonché assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione;

## MODALITÀ' DI PARTECIPAZIONE

Le manifestazioni d'interesse alla presente indagine di mercato, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire al seguente indirizzo:

**USR Abruzzo - Via Cerulli Irelli, 15/17 – 64100 Teramo**

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **9 giugno 2023** a mezzo plico postale raccomandato (si terrà conto della data di spedizione) o a mezzo plico consegnato da agenzia di recapito oppure con plico consegnato a mano, al medesimo indirizzo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Il plico, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà indicare all'esterno le generalità (o ragione sociale) e l'indirizzo del mittente, il suo Codice fiscale e/o la sua Partita IVA nonché la dicitura:

**"Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a sede istituzionale provvisoria della Prefettura di Teramo - NON APRIRE"**

Il plico dovrà contenere:

La manifestazione di interesse, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri, redatta utilizzando lo schema "**allegato A**", con la quale, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi e agli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, si dovrà dichiarare espressamente:

- di disporre, a titolo di proprietà ovvero ad un altro titolo, di un immobile sito nel territorio richiesto dalla presente indagine, da concedere legittimamente in locazione;
- di trovarsi nelle condizioni soggettive per aderire all'avviso, ed in particolare:
  - 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 perfezionarsi della locazione;
  - 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;
  - Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
  - Essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative;
  - Essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (Legge n. 68/1999).
  - Insussistenza di ogni altro motivo di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. n. 50 del 2016, nei



confronti del proprietario proponente, ovvero, in caso di persona giuridica, del rappresentante e di tutti i soggetti muniti di specifici poteri di rappresentanza e degli altri soggetti previsti dalla normativa, nonché assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione;

- che l'immobile è dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti e presenta delle caratteristiche preferenziali, come dettagliatamente indicato nella relazione tecnico/descrittiva allegata e sottoscritta;
- *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 termine ragionevole da specificare, e comunque non oltre il termine di dicembre 2023, nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia;*
- di essere disponibile alla consegna definitiva dell'immobile entro la data indicata nell'avviso (gennaio 2024) ovvero entro data antecedente da indicare;
- che, nell'eventualità l'immobile venisse prescelto come sede dell'Ufficio, il locatore è consapevole che la stipula del contratto potrà essere subordinata al parere ed al nulla-osta dell'Agenzia del Demanio;
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
- che il locatore realizzerà tutte le opere funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
- di essere disponibile a far visionare l'immobile da personale indicato da USR;
- di essere disponibile a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle offerte, una verifica tecnico-amministrativa nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che USR dovesse richiedere sull'immobile stesso;
- l'offerta economica proposta: **canone annuo offerto** (al netto dell'IVA), unitamente al corrispondente canone metroquadrato/mese.
- che l'offerta proposta è valida per 200 giorni dalla data di scadenza del termine di ricezione.

Inoltre il plico dovrà contenere una **relazione tecnico/descrittiva dell'immobile**, debitamente sottoscritta dall'istante, per illustrarne le caratteristiche (dimensionali, di ubicazione, funzionali e tecniche) indicando, tra l'altro, la superficie lorda totale ed i metri quadrati degli ambienti, potenzialmente utilizzabile per uffici, archivi depositi e magazzini. In particolare, la relazione dovrà recare:

- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc...;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
- conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e dichiarazione sostitutiva della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
- estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
- attestazione dell'avvenuta verifica di vulnerabilità sismica dell'immobile con indicazione del relativo indice o, in mancanza, dichiarazione sostitutiva con la quale si impegna ad effettuare successivamente tale verifica;
- rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere

architettoniche;

- conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, etc...);
- 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 di proposta;
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

## ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini sopra indicati verranno esaminate dal Direttore e dal Dirigente dell'USR.

L'USR esaminerà le proposte pervenute, selezionando, tra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti. Qualora necessario, potrà richiedere un sopralluogo di verifica presso l'immobile proposto. Le proposte ritenute ammissibili saranno successivamente sottoposte alla valutazione del Ministero dell'Interno e della Prefettura, eventualmente coadiuvati dai relativi organi tecnici, che potranno esprimere motivato diniego o osservazioni intese a migliorare le soluzioni prescelte.

Gli interessati selezionati potranno essere invitati alla successiva procedura di negoziazione.

Il presente avviso riveste solo carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte che perverranno non sono in alcun modo impegnative/vincolanti per l'USR, anche in caso di loro positiva selezione.

Per selezionare tra le eventuali offerte pervenute, l'USR creerà una lista sulla base di un punteggio orientativo di valutazione, prendendo a base i seguenti parametri:

- 1) Dimensione dell'immobile superiore ai 2.000 mq - fino a 10 punti;
- 2) Ubicazione dell'immobile nella zona del centro storico di Teramo (zona A da Piano Regolatore) - fino a 10 punti;
- 3) Presenza di finiture di pregio e accessori, quali ascensore, autorimesse custodite al chiuso, sistema di videosorveglianza e/o allarme - fino a 10 punti;
- 4) Presenza nell'immobile di stanze da adibire all'Ufficio del Prefetto di Teramo e quindi di particolare pregio e decoro come Ufficio di rappresentanza - fino a 5 punti;
- 5) Presenza nell'immobile di spazi idonei per l'alloggio di servizio – fino a 5 punti;
- 6) Razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto - fino a 5 punti;
- 7) Sostenibilità ambientale complessiva – fino a 5 punti.

L'USR, a tale riguardo, si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta o di selezionare la proposta che riterrà preferibile nonché di recedere da qualsiasi forma di trattativa senza obbligo di motivazione in qualsiasi grado di avanzamento.

L'esito dell'indagine sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato le manifestazioni di interesse.

Si avverte che, nell'eventualità l'immobile venisse prescelto come sede della Prefettura di Teramo, l'offerta economica potrà essere oggetto di valutazione di congruità da parte dell' 'Agenzia del Demanio. In tal caso, il relativo parere e nulla osta saranno vincolanti e condizionanti per questa amministrazione per poter accedere alla stipula

del contratto di locazione.

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 30/06/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati personali raccolti verranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al relativo trattamento.

#### **AVVERTENZE**

Si precisa che non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari e che non verrà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata.

#### **PUBBLICAZIONE**

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet dell'USR, <https://www.sisma2016abruzzo.it/>

#### **CONTATTI**

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Servizio Ricostruzione Pubblica dell'USR agli indirizzi: [caterina.mariani@regione.abruzzo.it](mailto:caterina.mariani@regione.abruzzo.it)

Responsabile del procedimento: Dirigente Servizio Ricostruzione Pubblica USR Abruzzo: [piergioorgio.tittarelli@regione.abruzzo.it](mailto:piergioorgio.tittarelli@regione.abruzzo.it)

**Il Dirigente del Servizio Ricostruzione Pubblica**  
***Dott. Piergiorgio Tittarelli***  
*(f.to digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005)*