

Prot.: *[come da segnatura]*

Reggio Calabria, *[come da segnatura]*

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE IMMOBILE

L'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli (in seguito denominata ADM) - Direzione Territoriale X
- Calabria

PREMESSO CHE

è stata verificata l'indisponibilità di immobili demaniali e di immobili di enti pubblici territoriali da poter occupare a titolo gratuito

RENDE NOTO

che ha necessità di individuare nel Comune di Roccella Jonica un immobile da condurre in locazione passiva secondo la procedura prevista dall'art. 2 comma 222 della Legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive modificazioni e integrazioni, da adibire a sede dell'Ufficio delle Dogane di Roccella Jonica.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

1. Requisiti ubicazionali e caratteristiche funzionali

- L'immobile deve:

- essere ubicato nel Comune di Roccella Jonica;
- essere già stato costruito alla data di scadenza del presente avviso e pienamente funzionale alla data di consegna;
- essere dotato di autonomia funzionale (autonomia impiantistica e di accessibilità);
- avere una razionale distribuzione dei locali;
- disporre di idonei servizi igienici a norma separati per sesso e accessibili ai diversamente abili;
- essere dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento, preferibilmente autonomo;
- essere dotato di impianto di rilevazione fumi e di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia;

- essere servito da mezzi pubblici di trasporto e ben collegato con le principali vie di comunicazione.

2. Requisiti dimensionali

- La superficie totale lorda dell'immobile dovrà essere di circa 350 mq di cui:

- 300 mq circa da adibire ad uso ufficio;
- 30 mq circa da adibire ad archivio;
- 20 mq circa da adibire a magazzino.

La superficie dei locali ad uso ufficio deve essere idonea ad ospitare n. 15 postazioni di lavoro.

3. Requisiti tecnici specifici

- L'immobile dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- deve essere destinato ad uso “ufficio pubblico” e rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente in materia edilizia;
- deve essere dotato di certificato di agibilità (D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.);
- il sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio deve essere rispondente ai requisiti di legge;
- deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008, già L. 46/90);
- deve essere provvisto di attestato di prestazione energetica;
- deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge 13/89 e ss.mm.ii.);
- deve essere rispondente alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- deve essere provvisto di certificato di prevenzione incendi, ove previsto, (DM 22.02.2006);
- avere un indice di vulnerabilità sismica non inferiore a 0,6.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante idonee certificazioni previste a norma di legge o relativa “dichiarazione d'intenti” a rendere conforme l'immobile alla normativa vigente e a presentarne le relative certificazioni.

Il rispetto del requisito richiesto dalla normativa antisismica sarà attestato mediante presentazione del **documento di analisi della vulnerabilità sismica**; nel caso in cui il documento non restituisca l'indice minimo, verrà inserita nel contratto apposita clausola che preveda l'impegno della proprietà a provvedere ai lavori di adeguamento/miglioramento volti a raggiungere il valore minimo di resistenza al sisma richiesto.

L'offerente dovrà impegnarsi a realizzare gli eventuali interventi necessari a rendere l'immobile conforme ai requisiti richiesti, entro 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione.

Nei locali oggetto di locazione saranno realizzate, d'intesa tra le parti, eventuali modifiche architettoniche o impiantistiche e/o manutenzioni ordinarie o straordinarie che dovessero rendersi necessarie per la migliore fruizione della sede.

Costituirà titolo preferenziale:

- disponibilità di garage o posto auto custodito, per ricovero di una autovettura di servizio.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

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

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di motivi di esclusione di cui all'art.80 del D.L.gs 50/2016;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;
- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la Pubblica Amministrazione ovvero per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;

- di non aver commesso gravi infrazioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- 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).

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le manifestazioni d'interesse alla presente indagine di mercato dovranno pervenire entro le ore 13:00 del giorno 10 agosto 2023 al seguente indirizzo:

Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – DT X Calabria - Ufficio Affari Generali, Via dei Plutino n. 4 – 89127 Reggio Calabria

mediante plico postale raccomandato (si terrà conto della data di spedizione) ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati (si terrà conto della data di consegna). Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non saranno prese in considerazione - e di conseguenza saranno ritenute irricevibili - le offerte pervenute fuori termine. L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità di ADM ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

Il plico chiuso, 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 seguente dicitura:

“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile ubicato nel comune di Roccella Jonica da destinare a sede dell'Ufficio delle Dogane di Roccella Jonica – NON APRIRE”

Il plico dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la **manifestazione di interesse**, la **dichiarazione di insussistenza cause di esclusione** e n. 2 buste, separate e contrassegnate con le diciture **Busta n. 1 – documenti** e **Busta n. 2 – offerta economica**.

La manifestazione di interesse, redatta secondo lo schema “**Allegato A**”, corredata da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante e da copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni sua parte.

La dichiarazione di insussistenza cause di esclusione, redatta secondo lo schema “**Allegato B**”, con la quale si attesta l’assenza di cause di esclusione di cui all’art. 80 del D.Lgs 50/2016 nonché l’assenza di altre condizioni che comportano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, corredata da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante.

La busta n.1 dovrà contenere i seguenti **documenti**:

- a) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- b) identificativi catastali dell’immobile;
- c) planimetrie quotate;
- d) dichiarazione della proprietà attestante l’assenza o la presenza di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione / finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone, e le relative misure attuate;
- e) relazione tecnico descrittiva dell’immobile e nella quale saranno, altresì, indicati:
 - la superficie commerciale;
 - la superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali), per la quale andranno specificati:
 - i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili come uffici)
 - i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni)
 - i metri quadrati per archivi (locali da adibire alla conservazione di documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo)
 - i metri quadrati per magazzini
 - i metri quadrati per altro (piazzali esterni, parcheggi, autorimessa, ecc.)
 - la situazione giuridica dell’immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi etc.;
 - l’attuale stato di manutenzione dell’immobile;

- la descrizione degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto rete informatica, impianto antincendio, impianto idrico, etc.);
- la dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese le opere necessarie a rendere conforme l'immobile ad ulteriori disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ulteriori esigenze della parte locataria.

Dovranno inoltre essere descritte la presenza di particolari tipologie ed usi comuni che daranno luogo ad oneri accessori di conduzione o a spese condominiali.

La busta n. 2 – offerta economica dovrà contenere la dichiarazione di offerta economica al netto di IVA, redatta utilizzando lo schema “**Allegato C**”, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale dichiarerà quanto in essa previsto.

ADM 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.

Ove l'immobile offerto non possieda tutti o alcuni dei requisiti richiesti, l'offerente, entro 30 giorni dalla comunicazione di scelta dell'immobile, dovrà costituire una fidejussione a prima richiesta di importo pari al 10% del canone annuale proposto, a garanzia dell'attività di regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta, di cui ai “requisiti tecnici specifici”. Tale documentazione dovrà pervenire entro il termine fissato per la stipula del contratto di locazione. La mancata costituzione e presentazione della fidejussione equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute da ADM.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Per l'esame delle manifestazioni di interesse pervenute nei modi ed entro i termini sopra descritti verrà nominata un'apposita Commissione di valutazione delle offerte composta da tecnici e amministrativi in possesso delle necessarie competenze.

La Commissione esaminerà le proposte pervenute, selezionando, fra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti e, qualora necessario, potrà richiedere un sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte che perverranno non saranno impegnative per ADM, la quale si riserva, a suo insindacabile

giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà più conveniente, nonché 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.

ADM si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

ADM potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito ADM www.adm.gov.it, nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente".

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto sarà di sei anni, eventualmente rinnovabili per ulteriori sei anni e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

RECESSO

Nel contratto di locazione verrà inserita la facoltà di ADM di recedere anticipatamente, con un preavviso non inferiore a sei mesi, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali o di immobili comunque assegnati a titolo gratuito, senza alcun onere per ADM.

AVVERTENZE

Il canone proposto, ai sensi dell'art. 2, comma 222, della L. 191 del 23/12/2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dei competenti organi tecnici dell'Agenzia del Demanio. Sul canone così congruito verrà applicata una riduzione del 15%, ai sensi dell'art. 3, comma 6, del decreto n. 95 del 6/7/2012, convertito, con modificazioni, in legge n. 135 del 7/8/2012. L'importo del canone così determinato verrà sottoposto alla proprietà per l'accettazione.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

PENALI

Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna a ADM – risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'amministrazione per il ritardo nella procedura, nonché ogni altro danno eventualmente arrecato.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali raccolti dall'Agenzia a seguito e per effetto della pubblicazione del presente Avviso saranno trattati, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati personali, e del D.Lgs. n. 196/2003, esclusivamente per finalità connesse alla presente ricerca immobiliare. In particolare, si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali alla stessa forniti.

Finalità del trattamento.

- I dati forniti da ciascun offerente sono acquisiti dall'Agenzia per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la presentazione dell'offerta e, per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge;
- I dati forniti dall'offerente selezionato sono acquisiti dall'Agenzia ai fini della sottoscrizione del contratto e per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa del contratto stesso.

Natura del conferimento.

Il conferimento dei dati ha natura facoltativa, il rifiuto di fornire i dati richiesti dall'Agenzia determina l'impossibilità di ammettere l'offerente alla partecipazione alla presente procedura o la sua successiva esclusione.

Dati sensibili e giudiziari.

I dati forniti dagli offerenti non rientrano tra i dati classificabili come "sensibili" e "giudiziari", ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. d) ed e), D.Lgs. n. 196/2003, salvo il caso di dichiarazioni da cui emergano commissioni di reati o pendenza di procedimenti che diano luogo ad esperimento di istruttoria.

Modalità del trattamento dei dati.

Il trattamento dei dati è effettuato dall’Agenzia in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici/telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni.

Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati.

I dati possono essere comunicati ai soggetti designati dal Titolare del trattamento in qualità di Responsabili del trattamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l’autorità diretta del Titolare o del Responsabile.

- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza all’Agenzia in ordine alla presente procedura;
- agli offerenti che facciano richiesta di accesso ai documenti della presente procedura, nei limiti consentiti dalla vigente normativa;
- tramite il sito internet dell’Agenzia, relativamente al nominativo dell’offerente selezionato.

Diritti dell’interessato.

A ciascun offerente, in qualità di interessato, sono riconosciuti i diritti di cui all’art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

Titolare e responsabile del trattamento.

Il Responsabile del trattamento è Antonio Di Noto

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Lo scrivente Antonio Di Noto, nella qualità di dirigente *ad interim* dell’Ufficio Affari Generali, è il Responsabile unico del procedimento per le fasi della presente procedura.

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all’Ufficio Affari Generali – Sezione Logistica e Sicurezza (Serrao Anna Amalia tel. 0965 332018 - Pavone Lorena tel. 0965 332166) pec: dir.calabria@pec.ad.gov.it; e-mail: dir.calabria.aagg@adm.gov.it

IL DIRETTORE *AD INTERIM*
Antonio Di Noto
firmato digitalmente