



# ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

Prot. n. 18212/RI

Roma, 10/08/2023

## AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PER ACQUISIZIONE IMMOBILE

L'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli (di seguito denominata "Agenzia")

### PREMESSO CHE

è stata verificata l'indisponibilità di immobili demaniali da poter occupare a titolo gratuito,

### SI RENDE NOTO

che ha necessità di individuare nella città di **Roma (RM)** un immobile da acquistare ai sensi dell'art. 12 commi 1 e 1/bis del D.L. 98/2011 e adibire a **sede delle Direzioni Centrali dell'Agenzia.**

Il presente avviso costituisce invito esplorativo diretto a privati, enti e/o operatori di comprovata esperienza nel settore immobiliare, interessati a partecipare ed a presentare progetti e proposte in grado di soddisfare i seguenti requisiti.

### REQUISITI DELL'IMMOBILE

#### 1. Requisiti ubicazionali e caratteristiche funzionali -

L'immobile deve:

- essere ubicato entro i confini amministrativi del **Comune di Roma, nella zona di territorio dei municipi VIII e IX compresa all'interno del G.R.A.;**
- essere già stato costruito alla data di scadenza del presente avviso;
- essere dotato di autonomia funzionale (autonomia impiantistica e di accessibilità);
- avere una razionale distribuzione dei locali o poter raggiungere tale requisito a seguito di ristrutturazione;

#### 2. Requisiti dimensionali



**ADM**

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

## DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

- La superficie totale lorda dell'immobile dovrà essere di circa **35.000 mq** di cui:

- **26.000 mq** circa da adibire ad uso ufficio;
- **3.500 mq** da adibire a laboratori
- **1.000 mq** aule didattiche e sale conferenze
- **4.500 mq** circa da adibire ad archivio e spazi accessori (es. mensa, area ristoro, ...);

La superficie dei locali ad uso ufficio deve essere idonea ad ospitare almeno **n. 800** postazioni di lavoro.

### 3. Requisiti tecnici specifici

- L'immobile dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- dovrà essere destinato ad uso ufficio pubblico e rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente in materia edilizia.

Costituiranno titoli preferenziali:

- pregio storico e architettonico dell'immobile atto a conferire allo stesso carattere di rappresentanza per le funzioni istituzionali cui sarà adibito;
- disponibilità di box o posti auto custoditi;
- disporre di idonei servizi igienici a norma separati per sesso e accessibili ai diversamente abili;
- essere dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento autonomo;
- essere dotato di impianto di rilevazione fumi e di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia;
- indicazione del sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio, rispondente ai requisiti di legge;
- essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge 13/89 e ss.mm.ii);
- essere provvisto di certificato di prevenzione incendi, ove previsto, (DPR 151/2011 e ss.mm.ii);



**ADM**

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

**DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA**

- 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;

### **SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Possono aderire al presente invito: persone fisiche e persone giuridiche, sia pubbliche che private, 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 al D.L.gs 36/2023;
- 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/i criminale/i, 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).



**ADM**

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

**DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA**

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le manifestazioni d'interesse alla presente indagine di mercato dovranno pervenire a pena di esclusione **entro le ore 23:59 del giorno 28/08/2023** al seguente indirizzo PEC: [dir.amministrazionefinanza@pec.adm.gov.it](mailto:dir.amministrazionefinanza@pec.adm.gov.it)

La PEC dovrà indicare il seguente oggetto:

**“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a sede delle Direzioni Centrali dell’Agenzia”.**

La PEC dovrà contenere, a pena di esclusione:

- la **manifestazione di interesse**,
- la **dichiarazione di insussistenza cause di esclusione**,
- n. 2 allegati in formato .zip, separati e contrassegnati con le diciture **Allegato n. 1 – documenti** e **Allegato n. 2 – offerta economica**.

**La manifestazione di interesse** dovrà essere redatta secondo lo schema **“Allegato A”**, corredata da copia del documento di identità del dichiarante e da copia del presente avviso di indagine di mercato firmata digitalmente per accettazione.

**La dichiarazione di insussistenza cause di esclusione** dovrà essere redatta secondo lo schema **“Allegato B”** e attesterà l'assenza di cause di esclusione di cui al del D.lgs. 36/2023 nonché l'assenza di altre condizioni che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, corredata da copia del documento di identità del dichiarante.

**L'Allegato n. 1** in formato .zip dovrà contenere i seguenti **documenti**:

1. Copia del titolo di proprietà;
2. Copia del documento di identità;
3. Identificativi catastali dell'immobile, atti e documenti derivanti dalla visura catastale dell'immobile;
4. Planimetrie, piante, prospetti e sezioni quotati;
5. Relazione tecnico descrittiva dell'immobile, nella quale debbono essere indicati:



AGENZIA

**ADM**

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

**DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA**

- 5.1. la superficie complessiva lorda e utile dell'immobile;
  - 5.2. la superficie lorda per le seguenti destinazioni d'uso:
  - 5.3. i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili come uffici); o i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni);
  - 5.4. i metri quadrati per archivi (locali da adibire alla conservazione di documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
  - 5.5. eventuali metri quadrati adibiti ad altre funzioni (magazzini, piazzali esterni, parcheggi, autorimessa, ecc.);
  - 5.6. l'attuale stato di manutenzione dell'immobile;
  - 5.7. la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi etc.;
  - 5.8. la descrizione degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto rete informatica, impianto antincendio, impianto idrico, etc.);
6. Certificato rilasciato dal Comune che attesti che la destinazione a ufficio pubblico è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.
  7. Dichiarazione della proprietà che attesti 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;
  8. Dichiarazione in merito alla presenza di particolari tipologie ed usi comuni che daranno luogo ad oneri accessori o a spese condominiali;

Oltre a tutti i succitati documenti, dovrà contenere una **Relazione tecnica asseverata** sottoscritta da un tecnico abilitato, che attesti sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000:

- la legittimità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la conformità dello stato attuale dell'immobile agli elaborati grafici depositati al Catasto
- Certificato di agibilità/SCIA di Agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- la destinazione d'uso dell'immobile;
- la compatibilità della funzione ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'eventuale sussistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici o culturali;
- la conformità dello stato attuale dell'immobile agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi che ne stabiliscono lo stato legittimo;



# ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

## DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

- la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- il possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- il possesso di collaudo statico;
- il possesso del documento di vulnerabilità sismica, da cui risultino l'indice  $\zeta_E$  (di vulnerabilità sismica) attuale e gli eventuali interventi di miglioramento/adeguamento proposti per incrementarlo;
- rispondenza alle prescrizioni di cui all'All. IV del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.;

**L'Allegato 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.

**Tutti i documenti (Dichiarazioni, Planimetrie, etc.) dovranno essere firmati digitalmente dall'offerente.**

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.

### **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 l'Agenzia, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, o di selezionare l'offerta che riterrà più conveniente,



# ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

## DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA

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. L'Agenzia 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 dell'Agenzia [www.adm.gov.it](http://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.

### AVVERTENZE

Il prezzo di vendita proposto, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 98/2011 convertito con L. 111/2011, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dei competenti organi tecnici dell'Agenzia del Demanio.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

### PENALI

Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna all'Agenzia - risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica e edilizia, 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. 10 agosto 2018, n. 101, 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 saranno trattati ai sensi del D.lgs. 10 agosto 2018, n. 101.

### **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, quali:

- collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza all’Agenzia in ordine alla presente procedura;
- 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.





# ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

**DIREZIONE AMMINISTRAZIONE E FINANZA**

### **Diritti dell'interessato.**

A ciascun offerente, in qualità di interessato, saranno riconosciuti i diritti di cui al D.lgs. 10 agosto 2018, n. 101.

### **Titolare e responsabile del trattamento.**

Il Responsabile del trattamento è l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, con sede legale a Roma a Piazza Mastai n.12 - 00153 Roma.

## **INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Il presente avviso verrà pubblicato sul sito dell'Agenzia [www.adm.gov.it](http://www.adm.gov.it) nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente".

Lo scrivente Marco LOREFICE nella qualità di Dirigente *ad interim* dell'Ufficio Gestione Immobili, è il Responsabile Unico del Procedimento per le fasi della presente procedura.

## **CONTATTI**

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Gestioni Immobili, Via Mario Carucci, 71 - Roma, e-mail [dir.amministrazionefinanza.immobili@adm.gov.it](mailto:dir.amministrazionefinanza.immobili@adm.gov.it).

IL DIRETTORE  
Roberto CHIARA  
Firmato digitalmente