

Prot: *come da signature*

Venezia, *come da signature*

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE
PER ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE
NELLA CITTÀ DI UDINE**

Data di scadenza 18 settembre 2023

L'AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI,
istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, ente pubblico non economico, in seguito denominata ADM,

RENDE NOTO

che ha necessità di individuare nella città di Udine un immobile da poter acquisire con contratto di locazione da destinare a sede dell'Ufficio delle Dogane di Udine.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

1) Requisiti generali.

L'immobile deve:

- essere ubicato entro in confini amministrativi del Comune di Udine;
- essere già costruito ancorché allo stato di grezzo avanzato o da ristrutturare, e modificabile o completabile secondo le specifiche del presente documento entro 6 mesi dalla stipula del contratto;
- avere una razionale distribuzione dei locali ad uso ufficio, preferibilmente su un unico piano e con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- disporre preferibilmente di un numero sufficiente di posti auto per le esigenze del personale e del pubblico.

2) Requisiti dimensionali

La superficie lorda complessiva dell'immobile dovrà essere almeno di 1.200 mq.

Gli spazi adibiti ad ufficio dovranno poter consentire all'Amministrazione di ospitare almeno 52 postazioni di lavoro. La ripartizione degli spazi dovrà contemplare orientativamente tre postazioni per ogni locale. Dovranno esservi anche almeno 6 locali destinati ai responsabili, con una sola postazione. Dovrà esservi un locale destinato al dirigente con superficie adeguata ad ospitare arredi aggiuntivi nonché un tavolo da riunione. Ai fini delle esigenze di sicurezza l'Ufficio potrà ospitare fino a un massimo di 30 persone aggiuntive (pubblico, funzionari di altri organi, ecc.).

30172 – Venezia/Mestre, via Rampa Cavalcavia 16/18, Tel. +39 041/8773.111

34132 – Trieste, Largo O. Panfilì, 1 Tel. +39 040/9852.111

PEC: dir.veneto-friuliveneziagiulia@pec.adm.gov.it; e-mail: dir.veneto-friuliveneziagiulia@adm.gov.it



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

La zona direttamente accessibile al pubblico dovrà essere delimitata da un bancone e dotata di un'area di accoglienza.

Gli accessi del personale dovranno poter consentire l'installazione di tornelli e lettori badge, e un portello per fornitori/diversamente abili.

Gli spazi destinati ad archivi, magazzini, spazi accessori e di servizio dovranno includere:

- una stanza blindata di dimensione non inferiore a 16 mq (con caratteristiche di resistenza al fuoco tipiche di un archivio);
- uno o più locali ad uso magazzino “di piano” di superficie complessiva non inferiore a 30 mq;
- un locale ad uso magazzino di superficie non inferiore a 80 mq (anche in piani interrati);
- archivi di piano e di deposito (questi ultimi anche nei piani interrati) per almeno complessivi 100 mq nonché, preferibilmente un altro archivio di 100 mq con carico di incendio ammesso REI 120;
- preferibilmente un locale di servizio per il personale;
- spazi per ospitare in modo distribuito attrezzature da ufficio (p.es fotocopiatrici);
- un locale “tecnico” in posizione orientativamente baricentrica per l'attrezzaggio informatico;
- uno spogliatoio ove ospitare fino a 20 armadietti metallici per la custodia delle uniformi.
- una sala riunioni dotata di tavolo cm 150 x 400 e 12 sedie;
- una “area ristoro” attrezzata per ospitare macchine distributrici di bevande anche a servizio dell'utenza

3) Requisiti tecnici specifici.

L'immobile dovrà:

- essere dotato di autonomia funzionale, impiantistica e di accessibilità (impianti autonomi o centralizzati con sistema di contabilizzazione dei consumi);
- destinazione dell'immobile ad uso “ufficio” e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con D.M. del 22/02/2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al D.P.R. n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (L. 10/1991, D. Lgs. 192/2005, D. Lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26/06/2009, D.L. 63/2013; D.M. 26/06/2015);
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alle prescrizioni di cui alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/1989, D.P.R. 503/1996);



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

- certificazione/S.C.I.A. di agibilità;
 - assenza di amianto all'interno dell'immobile;
 - certificazione attestante la conformità alla normativa in materia di scariche atmosferiche (CEI EN 62305);
 - essere dotato di impianto anti-intrusione;
 - essere dotato di impianto di videosorveglianza sulla parte esterna;
 - oltre che delle dotazioni impiantistiche ordinarie dovrà essere dotato di cablaggio elettrico e informatico con le seguenti caratteristiche:
 - per i cablaggi dovrà essere utilizzata una soluzione tecnica che consenta la possibilità di effettuare modifiche senza interventi con rilevanza edilizia (p. es. spostamento o aumento delle postazioni);
 - ogni postazione di lavoro dovrà disporre di due prese tipo “Shucko”, due “bipasso” e due prese di rete; lo stesso dovrà essere previsto nelle aree destinate ad ospitare le fotocopiatrici.
 - essere caratterizzato da un livello di finitura adeguato.
- 4) **Altri eventuali requisiti:**
- essere situato in zona ben servita dal trasporto pubblico;
 - avere disponibilità di almeno quattro autorimesse o posti auto coperti, per il ricovero di autovetture di cui, almeno due dotati di colonnina di ricarica elettrica.

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, a pena di inammissibilità dell'offerta, dei seguenti requisiti soggettivi:

- essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, contratto di locazione, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione dell'offerta, di poterne avere la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;
- assenza di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023, nonché di altri eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non trovarsi in stato fallimentare, in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o in pendenza di una di tali procedure;



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro la Pubblica Amministrazione ovvero per reati di partecipazione a organizzazioni criminali, corruzione, frode o riciclaggio;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le manifestazioni d'interesse alla presente indagine di mercato dovranno pervenire in plico chiuso **entro le ore 13:00 del giorno 18 settembre 2023** all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, DT III Veneto e Friuli Venezia Giulia, via Rampa Cavalcavia, 16-18, 30172 Venezia/Mestre, mediante:

- consegna 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 (prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta);
- corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati (prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta);
- plico postale raccomandato. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

Non saranno prese in considerazione, in quanto 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 in locazione ubicato nella città di Udine da destinare a sede ADM – 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. 94 del D. Lgs. 36/2023 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.



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

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

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

- a) dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- b) atti e documenti derivanti dalla visura catastale dell'immobile;
- c) descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- d) relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione nonché della distribuzione interna, della dotazione impiantistica e delle finiture;
- e) piante, prospetti, sezioni, (*as built* o di progetto per gli immobili ancora al grezzo) in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile;
- f) documentazione fotografica;
- g) dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:
 1. è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/1990, D.M. 37/2008);
 2. è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/1989, D.P.R. 503/1996);
 3. è rispondente alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D. Lgs. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 4. è legittimo sotto il profilo urbanistico - edilizio come da titolo abilitativo (indicare gli estremi del permesso di costruire, SCIA, concessione edilizia ecc.) e che ha destinazione direzionale/ufficio;
- h) titoli edilizi abilitativi e relativi elaborati grafici (stralcio degli strumenti urbanistici con indicazione di eventuali vincoli e destinazione d'uso ammessa);
- i) certificato/SCIA di agibilità/abitabilità, e copia delle relative certificazioni conformi alla normativa vigente (collaudo statico, allaccio in fognatura, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti elettrico, idrico, termico ecc.);
- j) documento di verifica di vulnerabilità sismica da cui si evince l'indice di resistenza;
- k) attestato di prestazione energetica;
- l) certificato prevenzione incendi;
- m) in caso di immobile da ristrutturare, al grezzo avanzato, modificabile o completabile, dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

dell'immobile ai requisiti del presente Avviso, con esatta indicazione dei tempi di consegna;

La documentazione di cui alle lettere e) f) e h) potrà essere prodotta in formato digitale su supporto fisico.

Nel caso di immobile da ristrutturare, al grezzo avanzato o da modificare, l'offerente si impegna a produrre le certificazioni sopra elencate non disponibili entro la data di scadenza del bando entro i sette mesi successivi.

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.

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 o di selezionare l'offerta che riterrà più conveniente.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

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.

AVVERTENZE

Il canone di locazione passiva proposto, verrà sottoposto a valutazione di congruità ai competenti organi tecnici dell'Agenzia del Demanio, ai sensi del D.L. 95/2012 convertito in Legge



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

n.135/2012 come integrato dall'art.16 sexies del D.L. 146/2021 convertito in Legge n.215/2021. Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Con la partecipazione alla presente indagine l'offerente prende espressamente atto che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Agenzia, sino alla data dell'interruzione della trattativa;

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 saranno trattati, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge;

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il presente avviso verrà pubblicato sul sito ADM www.adm.gov.it nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente".

CONTATTI

Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti è possibile rivolgersi all'Ufficio Affari Generali/Sezione Servizi Tecnici/Reparto Logistica e Sicurezza, via Rampa Cavalcavia 16-18, Venezia Mestre, ing. Riccardo Jorio o arch. Marica Fusaro, tel. 0418773236, 041 8773220, e-mail: dir.veneto-friuliveneziagiulia@adm.gov.it.

Il Direttore Territoriale
Franco Letrari
Firmato digitalmente