

Prot. 2071/RU

Milano, 18/01/2024

**INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLATE DI
RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO DA ADIBIRE A
SEDE DISTACCATA DELL'UFFICIO DELLE DOGANE DI BERGAMO**

Il presente avviso è pubblicato sul sito <https://www.adm.gov.it>, nella sezione Amministrazione Trasparente/Atti relativi alle procedure per l'affidamento di appalti pubblici di servizi, forniture, lavori e opere, di concorsi pubblici di progettazione, di concorsi di idee e di concessioni/Avvisi di preinformazione e manifestazione di interesse/Settori Ordinari.

Lo stesso avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Bergamo.

Data di scadenza: 01/03/2024

L'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – DT I Lombardia,

istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, con la finalità di tutelare gli interessi economici nazionali e dell'Unione Europea,

PREMESSO CHE

la presente procedura è subordinata al nulla osta dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente, in caso di individuazione di un immobile di interesse di questa Direzione;

RENDE NOTO

che intende individuare nel Comune di Bergamo e nei territori vicini, proposte immobiliari **in locazione** da destinare a sede della Sezione distaccata dell'Ufficio delle Dogane di Bergamo (BG) avente le seguenti caratteristiche:

1. *Requisiti dimensionali:*

Superficie: Superficie complessiva di circa 3.740 mq, da distinguersi in aree scoperte per attività funzionali a circuito doganale e aree coperte per circa n. 7 dipendenti, così suddivise:

- 150 mq da destinare a n. 7 postazioni di lavoro in front-office e in back office;
- 550 mq da destinare a magazzini;
- 40 mq da destinare ad archivi;
- 3000 mq c.a. di superficie scoperta.

DT I – LOMBARDIA
UFFICIO AFFARI GENERALI
SEZIONE SERVIZI TECNICI

L'Agenzia si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica ma di dimensioni diverse da quelle sopra indicate purché in grado di accogliere il personale dell'Agenzia, fermo restando il rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa.

2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste

Tipologia Edilizia: Edificio unico o più immobili all'interno di un'area da destinare a circuito doganale.

Ubicazione/Accessibilità: possibilmente nel Comune di Bergamo o nel raggio di circa 20 km dall'attuale sede dell'Ufficio delle Dogane di Bergamo, in Largo Belotti n.3.

Costituiranno titolo preferenziale l'ubicazione dell'immobile nelle vicinanze:

- di svincoli stradali in prossimità di importanti vie di comunicazione;
- dalle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- di parcheggi per utenza e dipendenti.

Immediata Fruibilità: l'edificio/gli edifici dovranno essere fruibili e dovrà essere garantita la consegna entro il termine della procedura di rilascio del nulla osta da parte della competente Agenzia del Demanio.

Altri requisiti preferenziali:

- possibilità di accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- indipendenza del fabbricato e assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- classe energetica superiore;
- buono stato manutentivo delle parti comuni e private;
- impianti elevatori in numero adeguato ad elevati flussi di pubblico;
- minori costi di gestione.

IMMOBILE DA LOCARE

L'immobile/gli immobili che saranno locati dovranno presentare necessariamente i requisiti di seguito indicati:

3. Requisiti tecnici specifici

- la legittimità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio;
- destinazione dell'immobile ad uso ufficio e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;

DT I – LOMBARDIA
UFFICIO AFFARI GENERALI
SEZIONE SERVIZI TECNICI

- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici vigenti;
- 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 DM del 22.02.2006 (G.U. del 02.03.2006 n. 51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR 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. 81/08 e s.m.i.);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, 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;
- conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/96 e la normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3, dell'OPCM 3274/2003);
- documento di Vulnerabilità sismica attestante il livello di sicurezza della costruzione e da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di sicurezza sismica pari almeno a 0,6 ($\zeta_E \geq 0,6$);
- conformità alla normativa vigente riguardante l'assenza di amianto all'interno dell'immobile;
- conformità alla normativa in materia di protezione contro le scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e ss.mm.ii.).

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta dovrà pervenire esclusivamente via pec **entro il giorno 01.03.2024** al seguente indirizzo pec: dir.lombardia@pec.adm.

Non saranno prese in considerazione le pec pervenute oltre il termine sopra indicato.

DT I – LOMBARDIA
UFFICIO AFFARI GENERALI
SEZIONE SERVIZI TECNICI

La PEC dovrà indicare il seguente oggetto: **“Indagine di mercato esplorativa non vincolante di ricerca di immobile da locare ad uso ufficio pubblico nel territorio di Bergamo”**, e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) 3) 4) e 5).

1) Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all' **Allegato A**;

2) Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, redatta secondo lo schema di cui all'**Allegato B**, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:

- l'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 perfezionamento della locazione;
- l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del D.lgs. dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato.

3) Documentazione tecnica:

- dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- 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;
- documentazione urbanistica: stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità

DT I – LOMBARDIA
UFFICIO AFFARI GENERALI
SEZIONE SERVIZI TECNICI

allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04

- certificato di idoneità statica (CIS) nel caso di immobili > di 50 anni;
- certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche strutturali e architettoniche dell'immobile, la distribuzione degli spazi interni, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso uffici, archivio, sala riunioni, etc.;
- dichiarazione attestante i costi di gestione dell'immobile;
- 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 della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale “.dwg” o “.dxf”;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- documento di Vulnerabilità sismica attestante il livello di sicurezza della costruzione e da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di sicurezza sismica pari almeno a 0,6 ($\zeta_E \geq 0,6$);
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

La documentazione richiesta non è vincolante all'atto di invio della Manifestazione di interesse, ma la proprietà si impegna a presentarla a fronte di richiesta da parte della scrivente Agenzia o dell'Agenzia del Demanio.

4) Offerta economica con l'indicazione del canone annuo di locazione al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello dell'**Allegato C**.

Si precisa che:

DT I – LOMBARDIA
UFFICIO AFFARI GENERALI
SEZIONE SERVIZI TECNICI

- l'Agenzia delle Dogane e Monopoli procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;
- la presente indagine ha la finalità di avviare una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Agenzia, che pertanto si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;
- 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;
- l'eventuale locazione sarà sottoposta alla valutazione di congruità ai sensi del D.L.95/2012 convertito in Legge n.135/2012 da parte dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente;
- in caso di accoglimento dell'offerta ricevuta, si procederà ad applicare la riduzione del 15% sull'importo congruito da parte dell'Agenzia del Demanio, come previsto dalla normativa vigente;
- i dati raccolti saranno trattati, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e pertanto i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al già menzionato trattamento.

5) Sottoscrizione della informativa sulla privacy ai sensi dell'art. 13 del Reg. (UE) 2016/679, **Allegato D.**

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 effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti finalizzato anche ad accertare l'idoneità dell'immobile proposto alle finalità di cui al presente avviso.

Tutti i documenti (Dichiarazioni, Planimetrie, etc.) dovranno essere firmati digitalmente.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

DT I – LOMBARDIA
UFFICIO AFFARI GENERALI
SEZIONE SERVIZI TECNICI

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 rispondente alle proprie esigenze, 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 istituzionale dell'Agenzia www.adm.gov.it.

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

L'importo per la locazione 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 ed 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

DT I – LOMBARDIA
UFFICIO AFFARI GENERALI
SEZIONE SERVIZI TECNICI

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 saranno anche trasmessi all’Agenzia del Demanio per i successivi adempimenti di competenza.
- 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;
- Agenzia del Demanio.

DT I – LOMBARDIA
UFFICIO AFFARI GENERALI
SEZIONE SERVIZI TECNICI

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 è pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia www.adm.gov.it nella sezione Amministrazione Trasparente/Atti relativi alle procedure per l'affidamento di appalti pubblici di servizi, forniture, lavori e opere, di concorsi pubblici di progettazione, di concorsi di idee e di concessioni/Avvisi di preinformazione e manifestazione di interesse/Settori Ordinari.

Lo stesso avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Bergamo.

Lo scrivente Raimondo Pala, nella qualità di Dirigente 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 Servizi Tecnici/Reparto Logistica e Sicurezza, Via Valtellina n. 1 - Milano, e-mail dir.lombardia.aa.gg.logistica@adm.gov.it.

L'istruttore della pratica è la dott.ssa arch. Stefania Nania, tel. 02 69913425.

IL DIRIGENTE
Raimondo Pala
(Firmato digitalmente)