



Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo
Ufficio Risorse
Via dei Quattro Cantoni 50 00184 Roma
dir.lazio-abruzzo.risorse@adm.gov.it

Prot. n. 13971/RU

AVVISO PUBBLICO

Data di Pubblicazione: 23/05/2019

Data di scadenza: 20/06/2019

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA - INDAGINE DI MERCATO

L'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – Direzione Interregionale per il Lazio e L'Abruzzo d'ora in poi anche "Amministrazione" - ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, da adibire a sede **dell'Ufficio delle Dogane di Pescara**.

Il presente bando è pubblicato contestualmente sul sito istituzionale di questa Agenzia www.adm.gov.it (sezione "Trasparenza" alla voce "Bandi di gara e contratti") e sull'albo pretorio del Comune di Pescara. La ricerca è circoscritta al territorio comunale di Pescara.

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie totale lorda dell'immobile per il quale si attiva la presente ricerca di mercato dovrà essere di circa mq **1.200**, di cui una porzione ad uso archivio di circa mq **150/180** con adeguata impiantistica e CPI come meglio di seguito specificato, parcheggio auto e spazio esterno per operazioni di sdoganamento per circa **2.500** mq.

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.

REQUISITI DELL'IMMOBILE:

- ✓ indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- ✓ agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;

- ✓ agevole fruibilità di aree parcheggio;
- ✓ efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- ✓ efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa “dichiarazione d’intenti” a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni);
- ✓ conformità dell’immobile (o relativa “dichiarazione d’intenti” a rendere conforme l’immobile) alla normativa vigente in materia di:
 - a) abbattimento delle barriere architettoniche,
 - b) sicurezza sui luoghi di lavoro
 - c) normativa antincendio;
- ✓ conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- ✓ destinazione ad uso ufficio pubblico CAT. B 4;
- ✓ l’archivio, adeguatamente dimensionato anche in altezza, dovrà essere dotato di tutte le certificazioni a norma di legge - CPI - (per quantità di carta stimata superiore ai 50 quintali, attività n. 34 D.P.R. N. 151/2011, soggetta a Certificato Prevenzione Incendi).

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

- ✚ convenienza economica;
- ✚ prossimità della area portuale - banchina sud;
- ✚ efficienza geometrica (*sub specie*: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- ✚ razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all’uso richiesto;
- ✚ architettura modulare degli spazi locati;
- ✚ sostenibilità ambientale complessiva;
- ✚ 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.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, 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 e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nell’offerta.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in

materia di locazioni passive delle PP. AA.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario- persona fisica e/o giuridica- dovrà pervenire, entro e non oltre le ore 15.00 del 20 giugno 2019, in busta chiusa, idoneamente sigillata, al seguente indirizzo:

Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo
Ufficio Risorse
Via dei Quattro Cantoni 50 - 00184 Roma -

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica- ove presente anche di posta elettronica certificata- e numero di fax ove si intendano ricevere le comunicazioni).

Sulla busta dovrà inoltre, essere apposta la dicitura *"RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELL'UFFICIO DELLE DOGANE DI PESCARA" – "BUSTA DA NON APRIRE"*.

In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede, ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dalla segreteria della **Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo**.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Agenzia ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenisse entro i termini perentori indicati.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato e gli stessi verranno custoditi all'interno degli archivi di questa Direzione Interregionale e non verranno restituiti al mittente.

LA BUSTA DOVRA' CONTENERE:

n. 3 buste distinte con la dicitura Busta A –B – C chiuse e sigillate, contenenti:

Busta A: **domanda di partecipazione** compilata, sottoscritta e corredata di copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, redatta secondo lo schema di cui all'allegato *sub a*);

Busta B: **dichiarazione con la quale l'offerente**, mediante compilazione **dell'allegato *sub b***), attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:

- 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 (ctg. B4) 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;
- 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;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile etc...);
- 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;
- possibilità di installazione di tornelli;
- possibilità di copertura rete telefonica e informatica tramite FastWeb
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;

- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

Busta C: offerta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello **allegato sub c**).

Questa Direzione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di selezionare la proposta che riterrà preferibile ovvero di non selezionare alcuna proposta.

AVVERTENZE

Si precisa, sin da ora, che il canone proposto, ai sensi dell' art. 2, comma 222, L. n. 191 del 23 dicembre 2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell' Agenzia del Demanio. Al canone così congruito si applicherà una riduzione del 15%, ai sensi dell' art. 3 comma 6, D.L. n. 95/2012 convertito, con modificazioni, nella legge n. 135 del 7 agosto 2012. Si evidenzia, altresì, che l'art.1, comma 1125 della Legge n. 205/2017, modificando l'art. 3 comma 1 del D.L. n. 95/2012, ha disposto anche per l'anno 2018 il blocco degli adeguamenti ISTAT relativi ai canoni per locazione passiva di immobili utilizzati per finalità istituzionali da parte delle P.A.

SI EVIDENZIA CHE:

La presente indagine riveste solo carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso dell'Ufficio delle Dogane di Pescara.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione. L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di 18 mesi, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amministrazione potrà effettuare, uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito di questa Agenzia www.adm.gov.it.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del D. Lgs. n. 30 giugno 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 loro trattamento.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Resta inteso che per l'indagine esplorativa sopra riportata, le modalità di presentazione delle offerte sono unicamente quelle indicate al paragrafo "PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE".

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare:

Arch. Angelo Giannunzio (angelo.giannunzio@adm.gov.it) tel. 06-46200672;

PUBBLICAZIONE

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, raggiungibile all'indirizzo: www.adm.gov.it

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale Internet di questa Agenzia.

Roma, 23 maggio 2019

Il Direttore dell'Ufficio Risorse
Dr.ssa Rossana Cammarota
Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D.Lgs.39/93