



Protocollo: 13460 / RU

Rif.:

Direzione Interregionale per la Puglia, il
Molise e la Basilicata

Bari, 26 Giugno 2019

OGGETTO: Bando pubblico di ricerca di immobili da destinare a sedi di uffici dell’Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – Direzione Interregionale per la Puglia, il Molise e la Basilicata.

Art. 1 - Premessa

L’Agenzia delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Interregionale Puglia, Molise e Basilicata (di seguito “Amministrazione”) è interessata ad individuare n. 3 (tre) immobili, da destinare ad uffici pubblici, da condurre in locazione passiva e ubicati, rispettivamente, nelle città di Bari, Matera e Monopoli (Ba).

Il presente documento regola le modalità di svolgimento della procedura nonché le condizioni particolari di contratto.

Il presente bando è pubblicato contestualmente sul sito istituzionale di questa Agenzia www.adm.gov.it (sezione “Amministrazione trasparente” alla voce “Bandi di gara e contratti”) e sull’albo pretorio telematico dei Comuni di Bari, Matera e Monopoli (BA). La ricerca è circoscritta ai rispettivi territori comunali.

Art. 2- Requisiti dell’immobile

Gli immobili, dislocati in aree geografiche differenti, dovranno possedere le seguenti caratteristiche di carattere generale:

- 1) indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure, porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- 2) agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici, per Monopoli preferibile la vicinanza al porto commerciale.
- 3) agevole fruibilità di aree parcheggio, proporzionate al numero di dipendenti e dell'utenza;
- 4) attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità con classe energetica pari o superiore alla B;
- 5) efficienza degli impianti: gli spazi locati devono essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o, se non ancora pronti, si dovrà allegare "dichiarazione d'intenti" a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni);
- 6) conformità dell'immobile (o se non ancora pronti, si dovrà allegare "dichiarazione d'intenti" a rendere conforme l'immobile) alla normativa vigente in materia di:
 - a) sicurezza sui luoghi di lavoro (D.L.vo 81/08);
 - b) abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) sicurezza antincendio (D.M. 10.03.98 e D.M. Int. 22 febbraio 2006 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici");
 - d) antisismica;
- 7) conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- 8) destinazione ad uso ufficio;
- 9) disponibilità di un archivio / di un magazzino, opportunamente dimensionati (vedi all. D);

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

- 10) convenienza economica, stimata sulla base del canone mensile e del canone per unità di superficie;
- 11) "efficienza geometrica" (rapporto tra superficie netta e superficie lorda). La superficie netta è pari alla superficie lorda meno il "nucleo". La "superficie di nucleo" è quella non utilizzabile, quindi pari alla somma di: ascensori, cavedi, bagni, vani tecnici, locali macchine, vani scala, percorsi di esodo (compresi corridoi da lasciare liberi negli open space), sottotetti;

- 12) razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- 13) architettura modulare degli spazi locati (possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici, assenza di limitazioni all'uso delle superfici, assenza di spazi ciechi o senza permanenza di persona);
- 14) sostenibilità ambientale complessiva / protocollo "Green Building";
- 15) superficie degli ambienti destinati in esclusiva ad "archivio", in quanto privi di luce e aria;
- 16) qualità della dotazione impiantistica;
- 17) ubicazione dell'immobile in relazione alle principali vie di comunicazione, mezzi pubblici e punti di ristorazione, nonché aree di parcheggio libere comunali o ad uso esclusivo (indicare se coperto, scoperto, interrato o sopraelevato), nonché di presenza di parcheggi destinati a portatori di handicap;

Gli immobili richiesti devono essere stati già edificati alla data di pubblicazione del presente avviso/indagine esplorativa. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione.

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. In ogni caso l'esigenza allocativa dovrà essere fruibile improrogabilmente entro il 31/12/2021.

Art. 3 - Durata del contratto

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni, nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa in materia di locazioni passive delle PP.AA. applicabile alla data ultima contrattuale per esercitare il divieto di recesso (ovvero un anno prima della fine del sessennio).

Art. 4 - Presentazione delle offerte

I soggetti interessati dovranno far pervenire l'offerta o le offerte in un unico plico chiuso al seguente indirizzo:

- Agenzia delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Interregionale per la Puglia, il Molise e la Basilicata
Via Amendola 201/5
70126 - Bari

Nel caso di consegna a mano, gli orari dell'ufficio per il protocollo sono i seguenti:

- dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.00

L'offerta sottoscritta dal proprietario - persona fisica e/o giuridica o da altro soggetto giuridico che dimostri di avere la disponibilità presente o futura, comunque utile ai fini dell'adempimento dell'offerta, da dimostrare con apposita valida documentazione - dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del 16/09/2019, con qualsiasi mezzo idoneo a garantire la chiusura originaria dello stesso, ai fini di tutelare la riservatezza e la segretezza, nonché di escludere qualsiasi manomissione.

Possono essere presentate offerte singole per ogni immobile: per uno, per due o per tutti e tre.

Non saranno accettate manifestazioni di interesse che perverranno dopo i termini sopra indicati oppure incomplete o presentate con modalità diverse da quelle indicate dal presente avviso. Tali plichi verranno custoditi all'interno degli archivi della Amministrazione e non verranno restituiti al mittente.

Il plico principale dovrà contenere n.3 buste separate e sigillate con la dicitura: Busta A), Busta B) e Busta C):

- **Busta A** - contiene la domanda di partecipazione compilata e sottoscritta in originale, corredata di fotocopia di un documento di riconoscimento del dichiarante, redatta secondo lo schema di cui all'allegato **sub a)** con l'indicazione della sede per cui si partecipa (Bari, Matera o Monopoli), unitamente alla 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. 50/2016 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. In caso di offerte su più immobili, la busta A è unica.

- **Busta B** - contiene una relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile proposto, attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici:
 - a. identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - b. situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, ecc.;
 - c. 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, presenza di punti di ristoro nelle vicinanze (per Monopoli, collegamento con porto commerciale e zona industriale).
 - d. conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad "uso ufficio", ove già disponibile 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, avendo accertato la compatibilità urbanistica del cambio di destinazione d'uso;
 - e. estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
 - f. potenziale rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, in relazione alla attività di ufficio aperto al pubblico;
 - g. rispondenza dell'immobile alle vigenti normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - h. conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
 - i. Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile;
 - j. fattore di forma S/V e orientamento;
 - k. descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione significativa (illustrare in sintesi);
 - l. descrizione della dotazione impiantistica dell'immobile, con particolare riguardo a:
 - imp. elettrico;
 - Imp. di illuminazione e illuminazione di emergenza;
 - imp. idrico e fognario;
 - imp. di riscaldamento / climatizzazione;
 - imp. trattamento aria;
 - imp. di rilevazione di fumi/calore/fiamma;

- imp. di spegnimento automatico incendio;
 - imp. rete dati (cat. 6 o superiore);
 - imp. antintrusione e videosorveglianza;
 - imp. elevatore;
 - altro.
- m. indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, spazi comuni, ecc.);
- n. elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, ecc. in numero e scala adeguati a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta;
- o. possibilità di installazione di tornelli in corrispondenza dell'ingresso ai locali;
- p. possibilità di copertura rete telefonica e informatica tramite fibra ottica;
- q. documentazione fotografica;
- r. ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
- s. indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto;

In caso di offerte plurime, le buste saranno così individuate:

B1= Bari, B2= Matera, B3= Monopoli (BA).

- **Busta C:** contiene l'offerta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello allegato **sub c)**. In caso di offerte plurime, le buste saranno così individuate:

C1= Bari, C2= Matera, C3= Monopoli (BA).

Sul plico principale dovrà essere riportata la dicitura **“Indagine di mercato per l'individuazione di immobili da destinarsi a sedi dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli”**, con l'indicazione della sede o delle sedi per cui si intende partecipare.

AVVERTENZE

Si precisa, sin da ora, che il canone proposto, ai sensi dell' art. 2, comma 222, Legge 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. 95/2012 convertito, con modificazioni, nella legge n. 135 del 7 agosto 2012. Si evidenzia, altresì, che l'art. 1, comma 1133, lettera c), della L. 145/2018, modificando l'art. 3 comma 1 del D.L. 95/2012, ha disposto anche per l'anno 2019 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 tre immobili idonei all'uso degli Uffici di cui all'articolo 1.

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. Il vincolo riguarda solo l'offerta economica. Resta inteso che l'operatore in caso vengano meno le condizioni di disponibilità dell'immobile o degli immobili, è tenuto a comunicare via PEC la dichiarazione di rinuncia alla procedura. In tal caso non è prevista l'applicazione di alcuna penale.

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.

Si precisa che, dopo l'aggiudicazione provvisoria, entro 45 giorni l'Amministrazione effettuerà gli opportuni sopralluoghi e rilievi, per verificare direttamente la corrispondenza dell'offerta rispetto alla realtà. Prima dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà presentare, a pena di esclusione, una dichiarazione rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:

- l'immobile è rispondente alle prescrizioni del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

- gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alle previsioni del D.M. 37/2008 e s.m.i.;
- l'immobile è conforme alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (D.P.R. 503/96 e s.m.i.);
- l'immobile è conforme alla attuale normativa antisismica (NTC 2018).

Qualora la commissione tecnica, durante il sopralluogo rilevi situazioni di grave discordanza rispetto alla relazione tecnica dettagliata (busta B), la proposta verrà esclusa e si passerà ad esaminare la successiva offerta in ordine di graduatoria. Sono fatti salvi ed impregiudicati gli obblighi di comunicare alla A.G. eventuali violazioni delle norme in tema di autocertificazione.

Art. 5 - Trattamento dei dati personali.

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs. 101/2018 e del Regolamento UE n. 2016/679, al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. Salvo i casi previsti dalle norme sulla trasparenza, da applicare all'offerta risultata migliore, con eventuale stipula del contratto. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

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

il Direttore Interregionale

Marco CUTAIA
Firmato digitalmente

ALLEGATO D - REQUISITI DIMENSIONALI

Le indicazioni che seguono hanno mero carattere propositivo e non prescrittivo; sono riportate con il solo scopo di permettere all'operatore economico di presentare un'offerta che possa incontrare le esigenze di questa Amministrazione e, al contempo, rispetti la normativa vigente in materia.

1) Immobile in Bari da destinare a sede della Direzione Interregionale delle Dogane e dei Monopoli per la Puglia, il Molise e la Basilicata

- a. Superficie totale lorda: 1.500 mq
- b. Numero di sale convegni: 1 (idonea per ospitare 50 partecipanti);
- c. Numero di aule formazione: 1 (idonea per ospitare 30 postazioni informatiche);
- d. N. 1 stanza adibita a refettorio per almeno 20 unità;
- e. Numero postazioni di lavoro: 70;
- f. Numero vani tecnici: 1 (locale server con dimensioni 3 x 4 mq, dotato di aperture per ventilazione naturale)
- g. Ambiente/stanza ad uso comune: 1
- h. Numero servizi igienici: *secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento locale*. I servizi igienici dovranno essere separati per sesso e prevedere un antibagno con almeno n.2 lavabo ciascuno. Se l'immobile è suddiviso per piani, per ognuno di essi deve essere previsto almeno un bagno per personale con disabilità.
- i. Superficie lorda archivio: 450 mq. Tale locale sarà destinato a deposito di materiale cartaceo e, pertanto, dovrà essere adeguatamente dimensionato anche in altezza, dotato di tutte le certificazioni a norma di legge, nonché CPI (attività n. 34 ai sensi del D.P.R. 151/2011, con quantitativi in massa superiori ai 5.000 kg). È preferibile l'ubicazione di tali locali al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito su di essi.
- j. Superficie lorda magazzino: 40 mq (destinato allo stoccaggio di materiale di consumo);
- k. Superficie locale pulizie: 2mq
- l. Numero minimo stalli riservati/custoditi per auto di servizio: 3

2) Immobile in Matera da destinare a sede della SOT di Matera

- a. Superficie totale lorda: 300 mq
- b. Numero minimo di stanze da adibire ad uffici: 3
- c. Numero postazioni di lavoro: 13
- d. Numero vani tecnici: 1 (locale server dotato di aperture per ventilazione naturale)
- e. Ambiente/stanza ad uso comune: 1
- f. Numero servizi igienici: *secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento locale;*
- g. Superficie lorda archivio: 25 mq
- h. Superficie lorda magazzino: 5 mq (destinato allo stoccaggio di materiale di consumo);
- i. Superficie locale pulizie: 2mq;

3) Immobile in Monopoli (BA) da destinare a sede della SOT di MONOPOLI

- a. Superficie totale lorda: 200 mq
- b. Numero postazioni di lavoro: 10
- c. Numero vani tecnici: 1 (locale server dotato di aperture per ventilazione naturale)
- d. Ambiente/stanza ad uso comune: 1
- e. Numero servizi igienici: *secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento locale;*
- f. Superficie lorda magazzino: 15 mq (destinato allo stoccaggio di materiale di consumo);
- g. Superficie locale pulizie: 2mq;

Note.

- A) Superficie totale lorda: in tale consistenza sono compresi i locali uso uffici propriamente detti, i servizi igienici, i connettivi verticali ed orizzontali.
- B) Per postazione di lavoro si intende lo spazio previsto dalla attuale normativa necessario per posizionare una scrivania (su cui disporre una postazione informatica, oltre a stampante laser professionale/scanner e telefono) con sedia ergonomica. La relativa parte impiantistica (FM + rete dati) dovrà essere realizzata secondo la regola dell'arte e la normativa vigente. Le prese di FM devono essere del tipo tedesco bivalente (10/16 A).

- C) Gli ambienti ad uso comune previsti devono poter contenere una stampante / fotocopiatrice ad uso comune ed eventuali macchine distributrici di vivande e bibite (con relativa predisposizione impiantistica). Per la sola Direzione Interregionale di Bari, qualora i locali destinati ad ufficio dovessero essere disposti su più piani, sarà necessario un ambiente ad uso comune per ogni piano.
- D) Il locale pulizie è destinato a custodire le attrezzature di lavoro impiegate dalla ditta di pulizie.