



**Direzione Interregionale Veneto e Friuli Venezia Giulia  
Ufficio Risorse  
AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO**

Ricerca di un'unità immobiliare nel comune di Verona da destinare a sede del locale Ufficio delle Dogane e dei Monopoli

La Direzione Interregionale per il Veneto e il Friuli Venezia Giulia intende ricercare un immobile da utilizzare a fini pubblici istituzionali nel Comune di Verona, immediatamente disponibile o comunque disponibile nel breve periodo, per potervi collocare la sede dell'Ufficio delle Dogane e dei Monopoli di Verona ed, per avviare una successiva negoziazione diretta alla stipula di un nuovo contratto a canone equivalente od inferiore a quello oggi corrisposto, nel caso in cui le proposte pervenute venissero riconosciute rispondenti alle proprie necessità logistiche.

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

### **REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO**

L'immobile (o autonoma porzione di immobile) dovrebbe essere di recente costruzione o ristrutturazione oppure in via di costruzione ma a condizione che possa essere disponibile entro novembre 2019 e possa essere occupabile al più tardi entro tre mesi. L'immobile dovrà avere destinazione d'uso idonea ad accogliere uffici pubblici (CAT B4).

#### **Caratteristiche dimensionali**

L'immobile deve essere in grado di accogliere da 95 a 105 postazioni di lavoro, in locali operativi di tipo amministrativo per una superficie lorda compresa tra 12 e 25 mq a dipendente (complessivamente si stima siano necessari circa 2700 mq di superfici lorde).

Circa 700 mq. delle superfici complessive dovranno essere utilizzabili per archivio di deposito o morto. Questi locali dovrebbero trovarsi preferibilmente ai piani interrati o comunque costituire una area distinta dagli spazi utilizzabili ad uso uffici. E' altresì richiesta la presenza di più locali tecnici per collocarvi gli apparati server, della superficie utile di 40 mq circa. Si richiede la disponibilità di ulteriori locali utili ad uso magazzini/ripostigli, con superfici complessive di circa 100 mq. Uno di questi vani dovrà essere attrezzato con porta blindata e, se finestrato, munito di inferriate antieffrazione.

L'immobile dovrebbe disporre di un ingresso unico ed autonomo per il personale ed il pubblico, con la possibilità di installare adeguati sistemi di protezione con infissi antieffrazione ed antintrusione.

L'immobile dovrà essere rispondente ai requisiti previsti all'allegato IV del D.lgs 81/2008 sui luoghi di lavoro, in particolare per quanto riguarda l'illuminazione naturale, l'areazione, la sicurezza antincendio nelle vie di fuga (porte di sicurezza dotate di maniglioni antipánico) e, se possibile, essere già dotato di impianto di rilevazione fumi e di segnalazione antincendio.

E' preferibile possa disporre di un'autorimessa con posti auto e comunque di un'area scoperta da utilizzare ad uso parcheggi (almeno 50 esclusivi e non).

L'immobile offerto dovrà disporre quale pertinenza di un'area scoperta di almeno 8000 mq. utilizzabile in via esclusiva da piazzale di manovra e di sosta di automezzi pesanti, per lo svolgimento delle operazioni doganali relative a merci nazionali od estere che ne formano il carico. Il piazzale dovrà essere dotato di un'adeguata recinzione e di un ingresso indipendente, munito di un cancello di chiusura, con larghezza tale da consentire il transito di almeno un automezzo pesante e, preferibilmente, anche di sbarra motorizzata.

### **Ubicazione ed altre caratteristiche funzionali**

L'immobile (o autonoma porzione di immobile):

- deve essere situato nel territorio comunale della città di Verona o, se in altri comuni limitrofi, insistere in aree immediatamente adiacenti ai confini della città capoluogo;
- deve essere ubicato in zona semicentrale/periferica comunque in un'area che sia dotata di un agevole collegamento con le grandi arterie di traffico e con gli snodi autostradali più vicini e dove non siano operanti divieti o limitazioni alla circolazione di mezzi pesanti
- deve essere raggiungibile con mezzi pubblici (presenza nelle vicinanze di una fermata di un trasporto pubblico urbano);
- deve avere una razionale distribuzione dei locali sviluppata in un unico edificio, anche su più piani. In particolare è preferibile una distribuzione interna che consenta la suddivisione degli spazi e dei vani per suddividere le attività e il personale in due aree:
  - un' area ristretta per i servizi generi di monopolio (circa 15 postazioni di lavoro) disposti su un unico piano
  - un' area più vasta per i servizi doganali e delle accise, suddivisibile al suo interno in due settori funzionali disposti anche su più piani:
    - uffici direzionali e servizi di staff,
    - servizi operativi di front – office.

La struttura deve:

- essere dotata di impianti tecnologici autonomi per riscaldamento/condizionamento e per l'illuminazione, allacciati ai servizi pubblici, e disporre di impianti igienici sufficienti per almeno 105 dipendenti
- essere raggiunta da un operatore TLC con collegamenti a banda larga;
- possedere:
  - Finestre per l'illuminazione naturale che consentano la visione all'esterno, di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento (per uffici in cui è prevista la presenza continuativa del personale);
  - Infissi apribili verso l'esterno;

- Controsoffittatura nei corridoi per il passaggio degli impianti; porte di sicurezza dotate di maniglioni antipanico;
- Corpi illuminati a norma per ogni ambiente interno, che, nei locali destinati a posti di lavoro, dovranno essere ad ottica *darklight*;
- Impianto di rilevazione fumi e di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza.

### **Caratteristiche tecniche**

L'immobile (o autonoma porzione di immobile) deve rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alla normativa vigente in materia edilizia e deve essere dotato di certificato di agibilità. L'immobile deve rispettare tutte le normative tecniche vigenti in materia di strutture portanti e materiali da costruzione, in particolare per il sovraccarico dei solai. Deve essere rispondente alla vigente normativa in materia di conformità impiantistica (L 46/90 e s.m.i.) e dev'essere dotato di attestato di certificazione energetica.

Il medesimo deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche e alle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Deve essere conforme alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico e alle regole tecniche di prevenzioni incendi di cui al D.M. 22 febbraio 2006.

### **Costituiscono inoltre elementi preferenziali per la selezione:**

- la convenienza economica;
- l'efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- la sostenibilità ambientale complessiva.

Saranno esaminate anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'edificio conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o a ulteriori esigenze della parte locataria nel rispetto dei termini di consegna specificati nella premessa.

### **REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ADERENTI**

Possono aderire al presente invito Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, le 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 di 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;

- assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- inesistenza di condanne per le quali i medesimi abbiano beneficiato della non menzione (art. 80 comma 1 D.lgs 50/2016). In caso contrario l'operatore economico ed i suoi legali rappresentanti dovranno indicare tutte le condanne penali riportate;
- non essersi avvalsi dei piani individuali di emersione dal sommerso di cui alla legge n. 383/2001 ovvero di essersene avvalso ma che il periodo di emersione si è concluso;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa.
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le manifestazioni di interesse alla presente indagine di mercato, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire al seguente indirizzo

***Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – Direzione Interregionale per il Veneto e Friuli Venezia Giulia – Ufficio Risorse - Via Rampa Cavalcavia 16/18 – 30172 Venezia – Mestre***

entro e non oltre le **ore 13 del giorno 30 agosto 2019** a mezzo plico postale raccomandato, a mezzo plico consegnato da agenzia di recapito oppure con plico consegnato a mano, al medesimo indirizzo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Il plico, 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 dicitura **“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a sede dell'Ufficio delle Dogane di Verona – Non aprire”**.

Nel plico, l'interessato avrà cura di inserire 3 buste distinte con la dicitura Busta A – Busta B – Busta C, ciascuna contenente:

**La busta A - la manifestazione di interesse**, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri, redatta utilizzando lo schema **“allegato A”**, con la quale, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi e agli effetti del D.P.R. 445/2000, dichiara espressamente:

- a) di trovarsi nelle condizioni soggettive per aderire all'invito;
- b) di disporre a titolo di proprietà o ad altro titolo di un immobile sito nel Comune di Verona che può legittimamente concedere in locazione;
- c) che l'immobile ha una destinazione urbanistica compatibile con l'uso cui è destinato;
- d) che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- e) che tutti gli impianti di cui dispone l'immobile sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- f) che l'immobile dispone di un'area scoperta utilizzabile in via esclusiva quale piazzale di manovra e di sosta di automezzi pesanti;
- g) che l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza, è dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti e presenta delle caratteristiche preferenziali illustrate in sede di offerta;
- h) che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze ed i servizi, sufficienti per il numero di postazioni di lavoro indicati nell'avviso;
- i) che, nell'eventualità l'immobile venisse prescelto come sede dell'Ufficio, il locatore accetta di stipulare il contratto solo previa acquisizione di nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio.

La domanda dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità del legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri.

- **La busta B** – contiene documenti ed elementi utili a descrivere le caratteristiche possedute dall'immobile tra cui:
  - a) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
  - b) identificativi catastali dell'immobile;
  - c) estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
  - d) attestato di prestazione energetica;
  - e) planimetrie, preferibilmente quotate;
  - f) relazione tecnico - descrittiva dell'immobile, per illustrarne le caratteristiche (dimensionali, di ubicazione, strutturali, distributive, funzionali e tecniche anche attraverso documentazione fotografica) indicando tra l'altro:
    - l'attuale stato di manutenzione, l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
    - le superfici commerciali e la superficie lorda totale e la superficie netta;
    - i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici);

- i metri quadrati dei vani accessori, per archivi di deposito e per magazzini;
  - i metri quadrati per l'eventuale autorimessa;
  - i metri quadrati del piazzale con l'illustrazione delle possibilità di manovra, della tipologia di recinzioni e dell'ingresso di cui è dotato;
  - presenza di particolari tipologie ed usi comuni che daranno luogo ad oneri accessori di conduzione o a spese condominiali;
  - ogni altra documentazione ritenuta utile per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali possedute tra cui ad esempio indicazioni sull'efficienza geotermica, la modularità degli spazi, la sostenibilità ambientale.
- **La busta C** - dichiarazione con l'indicazione del canone annuo (al netto dell'IVA), unitamente al corrispondente canone metro/quadrato/mese, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri.

**Si avverte che:**

- Il presente avviso riveste solo carattere di ricerca di mercato non vincolante, finalizzata ad individuare una sede idonea a soddisfare il fabbisogno logistico da novembre 2019 e, pertanto, le proposte che perverranno non sono impegnative per l'Agenzia e per questa Direzione;
- Le proposte pervenute saranno inizialmente esaminate al fine di stabilirne la convenienza economica rispetto agli impegni finanziari derivanti dagli attuali contratti e la funzionalità logistica dell'immobile per le caratteristiche specifiche possedute;
- Solo in una fase successiva, le proposte rispondenti alle necessità logistiche di questa Direzione potranno essere oggetto di negoziazione per la stipula di un contratto di locazione della durata di anni 6 nel corso della quale saranno esperite le necessarie valutazioni di congruità del canone proposto. Si ricorda, a tale proposito, che, nell'ambito della procedura di nulla osta alla stipula, la locale Direzione dell'Agenzia del Demanio dovrà stabilirne la definitiva certificazione, ai sensi dell'art. 2 comma 222 Legge n. 191 del 23 dicembre 2009. Al canone così congruito si applicherà una riduzione del 15% ai sensi dell'art. 3 comma 6 D.L.95/2012.
- Questa Direzione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, di selezionare la proposta che riterrà preferibile nonché di recedere da qualsiasi forma di trattativa senza obbligo di motivazione, in qualsiasi grado di avanzamento.

**ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

Per l'esame delle manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini sopradescritti verrà nominata un'apposita commissione di valutazione.

La commissione esaminerà le proposte pervenute, selezionando, tra tutte, l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze e al fabbisogno logistico anche in presenza di una sola proposta valida.

L'esito dell'indagine immobiliare sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazione di interesse.

## **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento Generale sulla Protezione Dati" (Regolamento UE 2016/679), si informa che i dati personali raccolti, sia con modalità automatizzate sia su supporto cartaceo, saranno trattati nel pieno rispetto delle regole di riservatezza e di sicurezza previsti dagli obblighi e dai principi di legge, garantendo la piena tutela dei diritti e delle libertà fondamentali riconosciuti, 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.

## **AVVERTENZE**

Si precisa che non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Si precisa anche che non verrà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata.

## **PUBBLICAZIONE**

Il testo della presente indagine di mercato è pubblicato all'albo pretorio del Comune di Verona e sul sito internet dell'Agenzia delle Dogane: [www.adm.gov.it](http://www.adm.gov.it)

## **CONTATTI**

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi a:

Agenzia delle Dogane – Ufficio Risorse –

Tel. 041 8773111 - opzione 2 – Referente: dr. Antonio Di Noto

Per ulteriori informazioni è possibile contattare anche:

Marina Scuderi ([marina.scuderi@adm.gov.it](mailto:marina.scuderi@adm.gov.it))

Rubini Gian Franco ([gianfranco.rubini@adm.gov.it](mailto:gianfranco.rubini@adm.gov.it))

oppure, per altri chiarimenti, l'indirizzo mail:

[dir.veneto-friuliveneziagiulia.risorse.ve.sicurezza@adm.gov.it](mailto:dir.veneto-friuliveneziagiulia.risorse.ve.sicurezza@adm.gov.it)

Venezia, lì 30 luglio 2019

*Il Dirigente dell'Ufficio*  
**Firmato Antonio Di Noto**  
*firma autografa sostituita a mezzo stampa ai*  
*sensi dell'art. 3, comma 2 del D.Lgs 39/93*