



DIREZIONE TERRITORIALE IV - LAZIO E ABRUZZO
UFFICIO AFFARI GENERALI - SEZIONE SERVIZI TECNICI
VIA DEI QUATTRO CANTONI 50 00184 ROMA
dir.lazio-abruzzo.aagg.logistica@adm.gov.it

AVVISO PUBBLICO Prot. N. 15555/RU

Data di Pubblicazione: 17/6/2022

Data di scadenza: 18/7/2022

**RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA
- INDAGINE DI MERCATO -**

L'Agenzia delle Accise, Dogane e Monopoli – Direzione Territoriale IV - Lazio e Abruzzo d'ora in poi denominata "Amministrazione", ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, eventualmente da acquisire esercitando il diritto di prelazione ovvero di opzione con scomputo degli eventuali canoni di locazione, per la scrivente Amministrazione o per Enti o soggetti da essa indicati, da adibire a *unica sede in Città dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Frosinone*.

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. **1300,00** con locali ad uso archivio/magazzini/ servizi accessori di circa 250 mq e, ove possibile, parcheggio auto e/o spazio esterno per operazioni di sdoganamento per circa 1.500/2000 mq.

L'immobile richiesto deve essere stato già costruito alla data di scadenza del presente avviso e pienamente funzionale alla data di consegna. Potranno essere presi in considerazione edifici in fase di costruzione almeno con la parte strutturale realizzata 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);
- ✓ ubicazione in centro città (FROSINONE);
- ✓ 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;
- ✓ utilizzabilità degli spazi nel rispetto delle misure di prevenzione sanitaria relative all’emergenza COVID 19 e in conformità ai criteri di massima tutela del benessere sul luogo di lavoro;
- ✓ deve rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente, nazionale e regionale, per la classe II “Costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti con funzioni non strategiche” la cui destinazione d’uso sia da considerarsi rilevante e, comunque, avere un indice di vulnerabilità sismica non inferiore a 0,6; il rispetto del presente requisito sarà attestato mediante presentazione del documento di analisi della vulnerabilità sismica, nel caso in cui il documento non attestasse, l’indice minimo verrà inserita nel contratto apposita clausola che preveda l’impegno della proprietà a provvedere ai lavori di adeguamento/miglioramento volti a raggiungere il valore minimo di resistenza al sisma richiesto;
- ✓ possibilità di avere la destinazione ad uso ufficio pubblico CAT. B 4;
- ✓ possibilità di realizzare aule di formazione;
- ✓ 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 delle arterie di comunicazione più importanti;
- ✚ 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.

- ✚ disponibilità ad inserire nel contratto di locazione clausola di prelazione ovvero di opzione con scomputo degli eventuali canoni di locazione, per l'acquisto in favore del locatore o soggetto dallo stesso nominato in caso di vendita;
- ✚ pregio architettonico dell'immobile atto a conferire allo stesso carattere di rappresentanza per le funzioni istituzionali cui sarà adibito.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o da completare, per le 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/completamenti 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 **12 : 00** del **18 luglio 2022**, in busta chiusa al seguente indirizzo:

Direzione Territoriale IV - Lazio e Abruzzo
Ufficio Affari Generali - REPARTO LOGISTICA E SICUREZZA
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 e posta elettronica certificata ove si intendano ricevere le comunicazioni).

Sulla busta dovrà inoltre essere apposta la dicitura *"RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A unica sede in Città dell'Agenzia delle Accise, Dogane e Monopoli di Frosinone –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 Direzione Territoriale IV - Lazio e Abruzzo** - sita in via dei Quattro Cantoni 50- 00184 Roma.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi dell'Amministrazione per il tempo necessario all'espletamento dell'istruttoria e **comunque, non saranno restituiti al mittente.**

LA BUSTA DOVRA' CONTENERE:

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

Busta A: domanda di partecipazione, 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 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 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: richiesta economica, con l'indicazione sia del canone annuo di locazione che, in caso di opzione alla vendita, del relativo prezzo e della durata dell'esercizio del diritto di acquisto 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.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Per l'esame delle manifestazioni di interesse, pervenute nei modi e entro i termini sopra descritti, verrà nominata un'apposita Commissione di valutazione delle offerte, che valuterà la sussistenza e la rispondenza ai requisiti suddetti.

La Commissione esaminerà le risposte pervenute, selezionando, tra tutte, quelle che rispondono ai requisiti richiesti e, qualora necessario, potrà anche richiedere un sopralluogo di verifica dell'immobile proposto.

Qualora per l'immobile selezionato non sia stata prodotta tutta la documentazione richiesta, la Commissione comunicherà all'offerente il termine entro cui produrre la medesima.

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 e ss.mm.ii., ha disposto anche per l'anno 2022 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'Amministrazione in Frosinone.

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

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta, laddove si presentino le condizioni di legge, 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 eventuali ulteriori informazione è possibile contattare:

Rino Canalis tel. 0646200670 - mail. rino.canalis@adm.gov.it .

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 reperibile, per comodità di consulto, al seguente link:

<https://www.adm.gov.it/portale/agenzia/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara-e-contratti/avvisi-di-preinformazione> e sull'albo pretorio del Comune di Frosinone.

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

Roma 14/06/2022

IL DIRETTORE INTERREGIONALE
Davide Miggiano
Firmato digitalmente