



L'AGENZIA DELLE ACCISE, DOGANE E MONOPOLI

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

Prot. come da segnatura di protocollo

Bologna, come da segnatura di protocollo

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER ACQUISIZIONE IMMOBILE

L'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli (in seguito denominata ADM) - Direzione Territoriale VI - Emilia Romagna e le Marche

PREMESSO CHE

è stata verificata l'indisponibilità di immobili demaniali e di immobili di enti pubblici territoriali da poter occupare a titolo gratuito

RENDE NOTO

che ha necessità di individuare nella città di Modena un immobile da acquisire secondo la procedura prevista dall'art. 2 comma 222 della Legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive modificazioni e integrazioni, da adibire a sede unica di Modena.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

Requisiti ubicazionali e caratteristiche funzionali

- l'immobile deve:
- essere ubicato nel Comune di Modena;
- essere già stato costruito alla data di scadenza del presente avviso e pienamente funzionale alla data di consegna;
- essere dotato di autonomia funzionale (autonomia impiantistica e di accessibilità);
- avere una razionale distribuzione dei locali;
- disporre di idonei servizi igienici a norma separati per sesso e accessibili ai diversamente abili;
- essere dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento, preferibilmente autonomo;

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

- essere dotato di impianto di rilevazione fumi e di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia,

Requisiti dimensionali

- la superficie totale lorda dell'immobile dovrà essere di circa 1.300 mq di cui:
 - 960 mq circa da adibire ad uso ufficio (compresa una sala riunioni);
 - 20 mq circa da adibire ad archivio;
 - 100 mq circa da adibire a magazzino;
 - 100 mq circa da adibire ad alloggio di servizio;
 - 40 mq circa sala ristoro;
 - 80 mq circa locali tecnici/portineria.

La superficie dei locali ad uso ufficio deve essere idonea ad ospitare n. 45 postazioni di lavoro.

Si potranno prendere in considerazione anche eventuali soluzioni immobiliari la cui superficie lorda si aggiri intorno a 1.200/1.400 mq qualora non risultasse possibile individuarne una con le suddette caratteristiche.

Requisiti tecnici specifici

- l'immobile dovrà rispondere ai seguenti requisiti:
 - deve essere destinato ad uso “ufficio pubblico” e rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente in materia edilizia;
 - deve essere stato rilasciato il certificato di agibilità (D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.);
 - il sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio deve essere rispondente ai requisiti di legge;
 - deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008, già L. 46/90);
 - deve essere provvisto di attestato di prestazione energetica;

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE**UFFICIO AFFARI GENERALI****Sezione Logistica e Sicurezza**

- deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge 13/89 e ss.mm.ii);
- deve essere rispondente alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- deve essere provvisto di certificato di prevenzione incendi, ove previsto, (DM 22.02.2006).

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante idonee certificazioni previste a norma di legge o relativa “dichiarazione d'intenti” a rendere conforme l'immobile alla normativa vigente e a presentarne le relative certificazioni.

L'offerente dovrà impegnarsi a realizzare gli eventuali interventi necessari a rendere l'immobile conforme ai requisiti richiesti, entro 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione.

Nei locali oggetto di locazione saranno realizzate, d'intesa tra le parti, eventuali modifiche architettoniche o impiantistiche e/o manutenzioni ordinarie o straordinarie che dovessero rendersi necessarie per la migliore fruizione della sede.

Costituirà titolo preferenziale:

- pregio storico e architettonico dell'immobile atto a conferire allo stesso carattere di rappresentanza per le funzioni istituzionali cui sarà adibito;
- disponibilità di garage o posto auto custodito, per ricovero di n. 2 autovetture di servizio;
- disponibilità ad inserire nell'eventuale contratto di locazione clausola di prelazione per l'acquisto in favore del locatore in caso di vendita.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono aderire al presente invito: Enti pubblici, persone fisiche e persone giuridiche, sia in forma individuale che societaria, associazioni, fondazioni e aziende private, anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro.

Gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE**UFFICIO AFFARI GENERALI****Sezione Logistica e Sicurezza**

- assenza sia di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'assenza di motivi di esclusione di cui all'art.80 del D.L.gs 50/2016;
- 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, contro la Pubblica Amministrazione ovvero per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;
- di non aver commesso gravi infrazioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro;
- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le manifestazioni d'interesse alla presente indagine di mercato dovranno pervenire entro le ore 13:00 del giorno 09/01/2023 al seguente indirizzo:

Agenzia Dogane e Monopoli

Direzione Territoriale VI – Emilia Romagna e Marche

Via Marconi n. 34 – 40122 BOLOGNA

mediante plico postale raccomandato (si terrà conto della data di spedizione) ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati (si terrà conto della data di consegna). Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

Non saranno prese in considerazione - e di conseguenza saranno ritenute irricevibili - le offerte pervenute fuori termine. L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità di ADM ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

Il plico chiuso, 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 seguente dicitura:

“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile ubicato nella città di Modena da destinare a sede unica in Modena – NON APRIRE”

Il plico dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la **manifestazione di interesse**, la **dichiarazione di insussistenza cause di esclusione** e n. 2 buste, separate e contrassegnate con le diciture **Busta n. 1 – documenti** e **Busta n. 2 – offerta economica**.

La manifestazione di interesse, redatta secondo lo schema **“Allegato A”**, corredata da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante e da copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni sua parte.

La dichiarazione di insussistenza cause di esclusione, redatta secondo lo schema **“Allegato B”**, con la quale si attesta l'assenza di cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016 nonché l'assenza di altre condizioni che comportano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, corredata da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante.

La busta n.1 dovrà contenere i seguenti **documenti**:

- a) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- b) identificativi catastali dell'immobile;
- c) planimetrie quotate;
- d) relazione tecnico descrittiva dell'immobile e nella quale saranno, altresì, indicati:
 - la superficie commerciale;

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

- la superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali), per la quale andranno specificati:
 - i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili come uffici)
 - i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni)
 - i metri quadrati per archivi (locali da adibire alla conservazione di documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo)
 - i metri quadrati per magazzini
 - i metri quadrati per altro (piazzali esterni, parcheggi, autorimessa, ecc.)
- la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi etc.;
- l'attuale stato di manutenzione dell'immobile;
- la descrizione degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto rete informatica, impianto antincendio, impianto idrico, etc.);
- la dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese le opere necessarie a rendere conforme l'immobile ad ulteriori disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ulteriori esigenze della parte locataria.

Oltre ai succitati documenti, la relazione tecnico descrittiva dell'immobile dovrà includere:

La Relazione tecnica asseverata sottoscritta da un tecnico abilitato, **il quale attesta**, sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000:

- la legittimità dell'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la destinazione d'uso dell'immobile;
- la compatibilità della funzione ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'eventuale sussistenza di vincoli;
- la conformità dello stato attuale dell'immobile agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi che ne stabiliscono lo stato legittimo;

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

- la sussistenza del certificato di agibilità/riciesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità;
- la conformità dell'immobile offerto alla normativa vigente (nazionale e regionale) in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico;
- la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- il possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- la rispondenza alla normativa tecnica vigente, la portata (sovraccarico) dei solai; il possesso di collaudo statico;
- la rispondenza a tutte le previsioni applicabili in materia di tutela della salute e sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D. Lgs. 81/08 e successive modifiche e integrazioni ed in particolare alle prescrizioni di cui all'allegato IV;
- la rispondenza dell'immobile alla normativa antincendio vigente ed applicabile ed il possesso di S.C.I.A. per le attività di cui all'allegato I del D.P.R. 151/11 in quanto soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi da parte del Corpo Nazionale dei VV.F..

Planimetrie quotate con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni; nel caso di immobile da sottoporre a lavori, le planimetrie quotate di progetto con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano, l'individuazione delle aree suddivise per funzioni.

Certificato rilasciato dal Comune che attesti che la destinazione a ufficio pubblico è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

Dichiarazione della proprietà redatta sul modulo allegato che attesti l'assenza o la presenza di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione / finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone, e le relative misure attuate.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta e la copia fotostatica del documento di identità sono richieste a pena di esclusione.

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE**UFFICIO AFFARI GENERALI****Sezione Logistica e Sicurezza**

Nel caso di un immobile da non sottoporre a lavori, l'offerente fornisce, in qualsiasi momento, su richiesta dell'Agenzia, la documentazione relativa alle dichiarazioni di cui alla domanda di partecipazione e a quelle di cui alla relazione asseverata, nonché l'ulteriore documentazione che sarà ritenuta necessaria, entro i termini fissati dal RUP, a pena di esclusione per improcedibilità delle attività finalizzate alla stipula del contratto (richiesta del N.O.), intendendosi altresì revocato ogni eventuale intervenuto accordo, con obbligo di risarcimento del danno cagionato.

Nel caso in cui sia offerto, invece, un immobile da sottoporre a lavori e/o soggetto a cambio di destinazione d'uso, il proprietario si impegna a consegnare l'immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, aderente ai requisiti dichiarati in sede di offerta ed alle esigenze funzionali e distributive dell'Agenzia, nonché a fornire, al termine dei lavori, tutta la documentazione aggiornata allo stato finale dell'immobile prima della sua consegna e comunque entro i termini comunicati dall'Agenzia. La fattibilità dei cambi di destinazione d'uso e/o dei lavori necessari è trattata dal tecnico nella relazione asseverata e/o nella relazione generale. A garanzia del suddetto adempimento, l'offerente, entro 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta selezione dell'offerta, deve costituire e presentare una fideiussione "a prima richiesta" di importo pari al 5% del canone complessivo annuale offerto che preveda espressamente:

- la specifica rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile;
- l'operatività della garanzia medesima a semplice richiesta dell'Agenzia.

La mancata costituzione della fideiussione entro il termine stabilito equivale al ritiro dell'offerta.

Dovranno inoltre essere descritte la presenza di particolari tipologie ed usi comuni che daranno luogo ad oneri accessori di conduzione o a spese condominiali.

La busta n. 2 – offerta economica dovrà contenere la dichiarazione di offerta economica al netto di IVA, redatta utilizzando lo schema "**Allegato C**", sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale dichiarerà quanto in essa previsto.

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

ADM non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Ove l'immobile offerto non possieda tutti o alcuni dei requisiti richiesti, l'offerente, entro 60 giorni dalla comunicazione di scelta dell'immobile, dovrà costituire una fidejussione a prima richiesta di importo pari al 10% del canone annuale proposto, a garanzia dell'attività di regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta, di cui ai "requisiti tecnici specifici". Tale documentazione dovrà pervenire entro il termine fissato per la stipula del contratto di locazione. La mancata costituzione e presentazione della fidejussione equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute da ADM.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

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 ADM, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà più conveniente, 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.

ADM si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

ADM potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito ADM www.adm.gov.it, nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente".

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.

DURATA DEL CONTRATTO

In caso di locazione la durata del contratto sarà di 6 anni secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

RECESSO

Nel contratto di locazione verrà inserita la facoltà di ADM di recedere anticipatamente, con un preavviso non inferiore a 6 mesi, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali o di immobili comunque assegnati a titolo gratuito, senza alcun onere per ADM.

AVVERTENZE

Il canone proposto, ai sensi dell'art. 2, comma 222, della L. 191 del 23/12/2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dei competenti organi tecnici dell'Agenzia del Demanio. Sul canone così congruito verrà applicata una riduzione del 15%, ai sensi dell'art. 3, comma 6, del decreto n. 95 del 6/7/2012, convertito, con modificazioni, in legge n. 135 del 7/8/2012. L'importo del canone così determinato verrà sottoposto alla proprietà per l'accettazione.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

PENALI

Se entro tre mesi dall'aggiudicazione definitiva non verrà consegnato l'immobile, l'Aggiudicatario dovrà versare una penale per ogni giorno di ritardo pari a due volte il canone di locazione congruito dall'Agenzia del Demanio.

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE**UFFICIO AFFARI GENERALI****Sezione Logistica e Sicurezza**

Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna a ADM – risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, 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. n. 196/2003, esclusivamente per finalità connesse alla presente ricerca 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 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 non rientrano tra i dati classificabili come "sensibili" e "giudiziari", ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. d) ed e), D.Lgs. n. 196/2003, salvo il caso di dichiarazioni da

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE**UFFICIO AFFARI GENERALI****Sezione Logistica e Sicurezza**

cui emergano commissioni di reati o pendenza di procedimenti che diano luogo ad esperimento di istruttoria.

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.

- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza all'Agenzia in ordine alla presente procedura;
- agli 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.

Diritti dell'interessato.

A ciascun offerente, in qualità di interessato, sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

Titolare e responsabile del trattamento.

Il Responsabile del trattamento è Taddeo Palacchino.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Lo scrivente Taddeo Palacchino, nella qualità di dirigente dell'Ufficio Affari Generali, è il Responsabile unico del procedimento per le fasi della presente procedura.

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Affari Generali:

PEC: dir.emiliaromagna-marche@pec.adm.gov.it

E-MAIL: dir.emiliaromagna-marche.aagg@adm.gov.it

TEL: 051/3783183 dott. Taddeo Palacchino

051/3783155 dott. Raimondo Boccia

051/3783129 ing. Delfina Sciaraffa

IL DIRIGENTE
Taddeo Palacchino
firmato digitalmente