

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

Prot.: come da segnatura di protocollo

Ancona, come da segnatura di protocollo

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN BOLOGNA

VISTO l'art. 1, comma 388 della legge n. 147 del 2013;

VISTO l'art. 24 del D.L. 24/04/2014, n. 66, anche nella parte in cui modifica l'art. 2, comma 222 della L. 23/12/2009 n. 191 e successive modificazioni ed integrazioni;

RILEVATA la necessità di dover provvedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione per la sede di Bologna della Direzione Territoriale VI Emilia-Romagna e Marche;

CONSIDERATO che a seguito dell'avviso pubblico prot. 16311/RU del 27/07/2020 di indagine di mercato per la locazione di un immobile da adibire a sede della Direzione Territoriale VII Emilia-Romagna e Marche in Bologna non è pervenuta alcuna proposta;

TENUTO CONTO del progetto di *federal building* dell'Agenzia del Demanio - che interesserà anche questa Direzione - e delle relative tempistiche;

VERIFICATA l'indisponibilità di idonei immobili demaniali;

VERIFICATA l'indisponibilità di immobili di enti pubblici territoriali da poter occupare a titolo gratuito;

VERIFICATA l'indisponibilità di idonei immobili di proprietà di enti pubblici non territoriali sul portale *Paloma* dell'Agenzia del Demanio;

RENDE NOTO

La Direzione Territoriale VI - Emilia-Romagna e Marche (di seguito Direzione Territoriale) ha necessità di individuare un immobile nel mercato immobiliare della città di Bologna (di seguito immobile), da adibire a propria sede di Bologna, che sia immediatamente disponibile o comunque disponibile nel breve periodo, al fine di avviare una successiva procedura negoziata diretta alla stipula di un contratto di locazione passiva della durata di anni 6 con clausola di recesso per il conduttore azionabile con preavviso di mesi 6.

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

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

REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO

A) Requisiti dimensionali

- 1- L'immobile deve essere in buono stato, preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione e comunque disponibile, con le eventuali modifiche da apportare in relazione alle esigenze manifestate nel presente avviso, al più tardi, **entro il 31/01/2022**.
- 2- L'immobile deve essere ubicato nel Comune di Bologna ed avere una **superficie lorda di almeno 1.600 mq e fino a circa di 1.900 mq** per uffici, archivi/magazzini e sala riunioni/corsi (per questioni di risparmio energetico preferibilmente su un unico piano). La superficie lorda viene calcolata secondo il parametro di 20-25 mq per dipendente (la superficie lorda viene determinata al lordo dei muri esterni, con esclusione dei locali tecnici e dei locali destinati a magazzini, aule di formazione/informatiche e biblioteche; gli archivi di deposito sono conteggiati al 50%) ed adeguata alla necessità di ospitare almeno 70 postazioni di lavoro, con ambienti residui idonei ad essere adibiti ad aule/sala riunioni (almeno 1), archivi e magazzini.
- 3- In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale che consenta una più ampia flessibilità d'impiego e razionalizzazione degli spazi, la superficie lorda potrà essere di almeno 1.000 mq e fino ad un massimo di 1.500 mq, secondo il parametro 12-20 mq per dipendente a condizione di poter ospitare almeno 70 postazioni di lavoro con ambienti residui idonei ad essere adibiti ad aule/sala riunioni (almeno 1), archivi e magazzini.

B) Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale

L'immobile:

- Deve essere dotato di autonomia funzionale;
- Deve essere in grado di ospitare almeno 70 postazioni di lavoro e conseguentemente, deve avere una razionale distribuzione dei locali che contempli o possa contemplare almeno 40 ambienti/stanze;
- Deve essere situato nel territorio del Comune di Bologna;
- Deve essere situato in una zona agevolmente collegata alle principali vie di comunicazione ed adeguatamente servita da mezzi pubblici.

C) Requisiti tecnici specifici

L'immobile dovrà possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, posseduti al momento dell'offerta oppure previsti nelle elaborazioni progettuali proposte:

1. Deve essere destinato ad uso ufficio pubblico e rispondere alle prestazioni degli strumenti urbanistici e alla normativa vigente in materia di edilizia;
2. Il sovraccarico per i solai deve essere rispondente ai requisiti di legge;
3. Deve essere dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento;
4. Deve essere rispondente alla nuova normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37 del 22.01.2008 già L. 46/90);

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

5. Deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
6. Deve essere rispondente alle prescrizioni di cui al D. Lgs n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di tutela di sicurezza dei luoghi di lavoro;
7. Deve essere dotato di certificato prevenzione incendi ove previsto;
8. Deve essere dotato di attestato di certificazioni energetica;
9. Deve essere dotato di certificato di agibilità;
10. Deve rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente, nazionale e regionale, per la classe III “Costruzioni 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 restituisca 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.

Nei locali concessi in locazione sarà realizzato idoneo attrezzaggio informatico in canaletta esterna direttamente dall'Amministrazione, ovvero dal proprietario secondo le specifiche tecniche che saranno in seguito indicate, con spese a carico dell'Amministrazione.

Parimenti, nei locali oggetto della locazione saranno realizzate d’intesa tra le parti, eventuali modifiche architettoniche o impiantistiche e/o manutenzioni straordinarie o ordinarie che dovessero rendersi necessarie per la miglior fruizione della sede.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

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 a 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, contro la Pubblica Amministrazione ovvero per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- Inesistenza di condanne penali per le quali abbiano beneficiato della non menzione (art. 38 comma 2 D.Lgs 163/2006). 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 avvalsi 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;

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

- 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).

MODALITÀ' DI PARTECIPAZIONE

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

*Agenzia Dogane e Monopoli
Direzione Territoriale VI- Emilia Romagna e
Marche
Via Marconi n. 34 - 40122 Bologna*

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **27 dicembre 2021** a mezzo plico postale raccomandato (si terrà conto della data di spedizione) o 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 12,00. 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 di Bologna della Direzione Territoriale VI Emilia-Romagna e Marche - NON APRIRE"**.

Il plico dovrà contenere:

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, si dichiara espressamente:

- di trovarsi nelle condizioni soggettive per aderire all'invito;
- di disporre, a titolo di proprietà ovvero ad un altro titolo, di un immobile sito nel territorio richiesto dalla presente indagine, da concedere legittimamente in locazione;
- che l'immobile ha una destinazione urbanistica compatibile con l'uso cui è preposto;
- che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- che tutti gli impianti di cui dispone l'immobile sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- che l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
- che l'immobile è dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti e presenta delle caratteristiche preferenziali illustrate in sede di offerta;
- 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 indicate nell'avviso;
- che, nell'eventualità l'immobile venisse prescelto come sede dell'Ufficio, il locatore è consapevole che la stipula del contratto è subordinata al nulla osta e parere di congruità sul canone di locazione da parte dell'Agenzia del Demanio.

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

La domanda, corredata da copia fotostatica del documento di identità del legale rappresentate o da soggetto munito dei necessari poteri, dovrà contenere:

- **Una busta sigillata, recante la dicitura "Busta 1 - Documenti dell'immobile" con la seguente documentazione:**
 - a) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
 - b) identificativi catastali dell'immobile;
 - c) planimetrie, preferibilmente quotate;
 - d) relazione tecnico/descrittiva dell'immobile, per illustrarne le caratteristiche (dimensionali, di ubicazione, funzionali e tecniche) indicando, tra l'altro, la superficie lorda totale ed i metri quadrati degli ambienti, potenzialmente utilizzabile per uffici, archivi depositi e magazzini. Dovranno essere, inoltre, descritte la presenza di particolari tipologie ed usi comuni che daranno luogo ad oneri accessori di conduzioni o a spese condominiali.
- **Una busta sigillata, recante la dicitura "Busta 2 - Proposta economica",** che dovrà contenere dichiarazione relativa all'indicazione del canone annuo (al netto dell'IVA), unitamente al corrispondente canone metroquadrato/mese, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri. La dichiarazione dovrà attestare, inoltre, che l'offerta proposta è valida per 180 giorni dalla data di scadenza del termine di ricezione.

Si avverte che, nell'eventualità l'immobile venisse prescelto come sede dell'Ufficio, l'offerta economica sarà oggetto di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, il cui parere e nulla osta saranno vincolanti e condizionanti per questa amministrazione per poter accedere alla stipula del contratto di locazione.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Ai fini dell'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, quelle che rispondono ai requisiti richiesti. Qualora necessario, la Commissione potrà richiedere un sopralluogo di verifica presso l'immobile proposto.

Gli interessati selezionati potranno essere invitati alla successiva procedura di negoziazione. Il presente avviso riveste solo carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte che perverranno non sono in alcun modo impegnative/vincolanti per l'Agenzia, anche in caso di loro positiva selezione.

Questa Direzione, a tale riguardo, 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.

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

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 30/06/2003 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.

DT VI – EMILIA ROMAGNA E MARCHE

UFFICIO AFFARI GENERALI

Sezione Logistica e Sicurezza

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.

Inoltre si precisa che non verrà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata.

Si precisa sin d'ora che il canone proposto, ai sensi dell'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 23/12/2009 e ss.mm.ii., 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, del decreto n. 95 del 6/7/2012, convertito, con modificazioni, in legge n. 135 del 7/8/2012 e ss.mm.ii.

PUBBLICAZIONE

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, www.adm.gov.it reperibile, per comodità di consulto, al seguente link: <https://www.adm.gov.it/portale/avvisi-di-preinformazione>.

Il Direttore dell'Ufficio

Taddeo Palacchino

Firmato digitalmente

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Agenzia Dogane e Monopoli - Direzione Territoriale VI Emilia Romagna e Marche – Sezione Logistica e Sicurezza, tel. 051-3783155– fax 051-3783190

Responsabile del procedimento:

Dott. Taddeo Palacchino tel. 051-3783183.