

Protocollo: 7945/RI del 18/11/2016

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

IL DIRIGENTE

RICHIAMATA la L. 191/2009;

RILEVATA la necessità di provvedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione per gli Uffici dell' Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Bergamo, Area Dogane e Area Monopoli;

RITENUTO opportuno eseguire un' indagine di mercato a scopo esplorativo;

RENDE NOTO

la Direzione Regionale per la Lombardia - Distretto di Milano dell' Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, alla luce delle recenti disposizioni normative sulla riduzione e l' efficientamento della spesa pubblica, ha necessità di verificare la disponibilità nel mercato immobiliare della città di Bergamo (o Comuni limitrofi) di una soluzione allocativa, immediatamente disponibile o comunque disponibile nel breve periodo, dove poter trasferire la sede degli Uffici territoriali; è pertanto interessata ad esperire una procedura di ricerca finalizzata a stabilire l' esistenza di immobili idonei allo scopo, per il successivo inizio di una procedura negoziata diretta alla stipula di una locazione passiva.

Il presente avviso costituisce invito esplorativo diretto a Enti, operatori del settore immobiliare e privati, interessati a partecipare alla predetta procedura ed a presentare progetti e/o proposte in grado di soddisfare i seguenti requisiti.

REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO

1. Ubicazione e autonomia funzionale

- 1.1. ubicato preferibilmente a Bergamo (o Comuni limitrofi);
- 1.2. in prossimità di parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- 1.3. in prossimità a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- 1.4. preferibilmente in prossimità a servizi come banca ed uffici postali;
- 1.5. preferibilmente fabbricato indipendente;
- 1.6. assenza o limitatezza di spazi condominiali;

- 1.7. preferibilmente con area di parcheggio privata all'interno della struttura ad uso esclusivo dei dipendenti;
- 1.8. preferibilmente possibilità di accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- 1.9. attiguo all'immobile, o in ogni caso limitrofo, la possibilità di un piazzale esterno di circa 2.500 mq ad uso esclusivo dell'immobile da adibire a circuito doganale, recintato o eventualmente da recintare (tramite pali con rete metallica di altezza non inferiore ai 2 metri), con possibilità di collocare all'interno dello stesso un gabbiotto (struttura mobile) per consentire, qualora necessario, attività di sorveglianza della Guardia di finanza;
- 1.10. possibilità di facile accesso per mezzi pesanti (lunghezza max 18,35 m) al piazzale su indicato, tale da non rallentare il traffico locale. Al riguardo si precisa che, nel corso degli ultimi anni, le attività doganali hanno subito radicali cambiamenti in termini di procedure tali per cui, con l'introduzione dei controlli doganali presso gli operatori economici, cosiddette procedure presso luoghi approvati, e la telematizzazione di diverse attività, si è riscontrato un notevole decremento delle attività di sdoganamento all'interno del circuito doganale con una conseguente drastica riduzione dell'impatto sul traffico locale.

2. Caratteristiche tecniche/funzionali dell'immobile

- 2.1. la superficie complessiva dell'immobile, comprensiva di tutti i locali ad uso ufficio, dei vani accessori (ad es. spazi di servizio comune, di collegamento orizzontale e verticale, ecc.), degli archivi di deposito (computati al 50% ai fini del calcolo mq/addetto), deve essere compresa tra:
 - 1.440 mq e 2.400 mq, corrispondenti rispettivamente a 12 e 20 mq/addetto nel caso in cui si tratti di edificio di nuova costruzione o soggetto a radicale ristrutturazione;
 - 2.400 mq e 3.000 mq, corrispondenti rispettivamente a 20 e 25 mq/addetto nel caso in cui si tratti di “edificio non di nuova costruzione” con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;
- 2.2. i locali ad uso ufficio devono essere tali da ospitare in totale n. 120 postazioni di lavoro, una delle quali ad uso dirigenziale;
- 2.3. spazi, preferibilmente con tipologia a stanze separate ed open space, da destinare alle seguenti attività:
 - front office;
 - n. 1 sala da utilizzare per le riunioni e/o per le videoconferenze, di circa mq 30 di superficie lorda;
 - n. 1 locale informatico per rete fonia-dati (server, ecc.) di circa mq 10/16 di superficie lorda;
- 2.4. i servizi igienici separati per sesso e accessibili ai diversamente abili;
- 2.5. una superficie di circa 400 mq da adibire a magazzino;

- 2.6. i pavimenti e i materiali di rivestimento delle pareti devono essere lavabili, resistenti all'usura, in ogni caso tali da consentire un'agevole manutenzione e pulizia;
- 2.7. gli infissi interni ed esterni devono essere realizzati con materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica;
- 2.8. preferibilmente gli infissi esterni devono possedere i seguenti requisiti:
 - dotazione di vetri antiscagge e antisfondamento;
 - realizzazione con tecnologia antieffrazione (al piano terra);
 - protezione contro l'eccesso dell'irraggiamento solare mediante tende ovvero frangisole, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sui posti di lavoro.
- 2.9. le finestre per l'illuminazione naturale devono essere di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento salvo diversa indicazione di legge sulla base dell'utilizzo previsto;
- 2.10. gli infissi devono essere apribili con superficie netta pari ad almeno 1/16 della superficie del pavimento, per consentire una corretta ventilazione dei locali (nel caso in cui non sia presente il ricambio meccanico dell'aria);
- 2.11. le porte di sicurezza devono essere dotate di maniglione antipanico;
- 2.12. Le porte di accesso alle stanze con funzione di ufficio devono essere dotate di serrature;
- 2.13. gli archivi devono essere preferibilmente dotati di scaffalature compattabili mobili;
- 2.14. la distribuzione degli uffici deve essere tale da garantire uno sviluppo in orizzontale;
- 2.15. i corridoi devono essere preferibilmente rettilinei e la superficie degli stessi non superiore al 20% di quella destinata alle stanze degli uffici;
- 2.16. le superfici interne devono garantire preferibilmente caratteristiche di flessibilità distributive, vale a dire utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze.

3. Dotazione impiantistica

- 3.1. impianto elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente interno;
- 3.2. impianto di riscaldamento in tutti gli ambienti ad esclusione dei locali tecnici, informatici e di deposito;
- 3.3. impianto di raffrescamento o climatizzazione, presente anche nel locale informatico;
- 3.4. impianto rilevazione fumi;

- 3.5. impianto 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;
- 3.6. impianto antintrusione;
- 3.7. impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) così realizzato:
- ogni pdl (postazione di lavoro) dovrà essere costituita da una parte dati e da una parte elettrica, inserite in due distinte scatole 504 incassate in parete o con canalizzazione esterna;
 - nei corridoio e/o nelle aree comuni dovranno essere predisposti un numero sufficiente di analoghi punti rete/dati alimentazione per il collegamento di apparecchiature condivise in rete (lettori di badge, stampanti, scanner, telefoni, fotocopiatrici, ecc.). La parte dati comprende: cavi per presa d'utente in rame compatto di diametro 24 AWG categoria 5e tipo UTP, guaina in PVDF, 2 prese tipo RJ45 categ. 5e, portafrutti e piastrina a due/tre posizioni con placca uniforme a quelle della rete di servizio. I cavi dati saranno attestati: da un lato su prese RJ45 cat. 5e, dall'altro lato a seconda del piano in cui saranno realizzate le pdl, sul pannello di permutazione RJ45 dell'armadio rack (locali tecnici per il nodo principale e per quelli secondari). Gli eventuali nodi secondari saranno collegati al principale mediante cavo in fibra ottica del tipo antiroditoro (con 4 fibre 62.5/125 micron multimodale halogen/free) attestato su apposito pannello di permutazione con connettori di tipo SC. La parte elettrica relativa all'impianto di rete informatica comprende: cavi del tipo FG7OR di adeguata sezione, n. 2 (due) prese Schuko e n. 2 (due) prese bivalenti 10/16A 2P+T, portafrutti, supporto e placca uniforme a quelle della rete di servizio. I vari cavi elettrici saranno attestati su quadro elettrico a servizio esclusivo della rete informatica.

4. Rispetto normative vigenti

- 4.1. Sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
- 4.2. destinazione ad uso ufficio e rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente in materia edilizia, certificazione di agibilità;
- 4.3. rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. n.13/1989 e s.m.i);
- 4.4. rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. n. 46/1990 e s.m.i.);
- 4.5. rispondenza alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.lgs.81/2008 e successive modifiche ed integrazioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- 4.6. certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;

4.7. attestato di prestazione energetica.

L'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

Saranno considerate ammissibili anche proposte d'immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, entro 6 (sei) mesi dalla data di scadenza del presente avviso, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o a ulteriori richieste della parte locataria (da ultimarsi, queste ultime, entro l'ulteriore termine di mesi 3 (tre) dalla data della nota di formale accettazione dell'offerta). In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le eventuali modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme e ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

5. Requisiti preferenziali

5.1. Deve essere di recente costruzione o ristrutturazione oppure in via di costruzione a condizione che possa essere disponibile entro ottobre 2017 e possa essere occupato al più tardi 2 mesi dopo, **entro il 31 dicembre 2017**.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà pervenire, **pena esclusione**, all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Regionale per la Lombardia - Distretto di Milano - Servizio Sicurezza sul Lavoro e Logistica- Via Valtellina,1 - 20159 Milano, **entro le ore 12.00 del 31/01/2017**, chiusa in un unico plico sigillato con modalità di chiusura ermetica che ne assicuri l'integrità e firmato sui lembi di chiusura, recante l'indicazione della Società, o soggetto privato, o Ente Pubblico che compila l'offerta.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono, fax ed e-mail, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura: **“Indagine di mercato per la selezione di immobili ubicati nel Comune di Bergamo – Area Dogane e Area Monopoli”**.

Nel caso di spedizione a mezzo corriere o agenzia di recapito anche l'involucro contenente il plico o la lettera di vettura dovranno recare la chiara indicazione del mittente nel modo sopra descritto e la suddetta dicitura.

Nel caso di consegna a mano, presso la stanza n. D209 del secondo piano della menzionata Direzione Regionale, il nominativo della persona che provvederà alla consegna del plico dovrà preventivamente essere comunicato all'indirizzo di posta elettronica **dis.milano.sicurezza@agenziadogane.it**. Si avverte che ove il plico o l'involucro fossero sprovvisti di quanto sopra richiesto non potrà essere garantita la ricezione da parte delle strutture

preposte di questa Direzione Regionale, pertanto la medesima declina ogni responsabilità al riguardo. L'inosservanza delle suddette prescrizioni comporterà l'esclusione dalla gara ove sia tale da far ritenere che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte, oppure nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, oppure ancora in caso di mancato inserimento dell'**offerta economica** e dei **documenti** in buste separate, come da successive indicazioni. L'offerta dovrà pervenire, a rischio e pericolo dei concorrenti, entro e non oltre il termine perentorio su indicato, restando esclusa ogni e qualsiasi successiva offerta. I plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, in quanto irricevibili, non saranno aperti.

Ai fini della data di effettiva ricezione del plico farà fede la data di protocollo in entrata così come l'orario di ricezione del predetto plico.

All'interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione, 2 buste separate debitamente sigillate** e contrassegnate con le diciture:

Busta 1 – documenti;

Busta 2 – offerta economica.

Busta 1 – documenti – contenente, **a pena di esclusione**, la domanda di partecipazione, redatta utilizzando lo schema in allegato (all. A), che non può essere modificato in nessuna delle sue parti e che costituisce parte integrante del presente Avviso, debitamente sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i., dichiarerà espressamente quanto in essa previsto [punti da 1) a 10)]. Inoltre, alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati i documenti nella stessa richiesti, di cui i documenti **da a) a h)** sono richiesti a pena di esclusione, mentre quelli **da i) a j)** potranno essere prodotti anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione.

In tale ultimo caso, l'offerente, entro trenta giorni dalla comunicazione di selezione dell'immobile da parte della Direzione Regionale, dovrà costituire una fideiussione a prima richiesta, completa delle clausole sotto riportate, di importo pari al 2% del canone annuale offerto, a garanzia dell'attività di regolarizzazione della certificazione non precedentemente prodotta.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 cod. civ;

b) la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;

c) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di questa Direzione Regionale.

La mancata costituzione e presentazione della fideiussione di cui sopra equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dalla Direzione Regionale.

Busta 2 – offerta economica contenente, **a pena di esclusione**, la dichiarazione di offerta economica al netto di I.V.A., redatta utilizzando lo schema in allegato (all. B), che costituisce parte integrante del presente Avviso, e debitamente sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i., dichiarerà espressamente quanto in essa previsto.

Si precisa che la Direzione Regionale 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.

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 composta da tecnici ed amministrativi in possesso delle necessarie competenze.

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

Qualora per l'immobile selezionato non sia stata prodotta tutta la documentazione richiesta in allegato A [lettere da i) a j)], la Commissione comunicherà all'offerente il termine entro cui produrre la medesima.

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte che perverranno non sono vincolanti per la Direzione Regionale anche in caso di loro positiva selezione.

La Commissione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, di selezionare la proposta che riterrà più conveniente per l'Amministrazione, nonché di recedere da qualsiasi forma di trattativa, in ogni grado di avanzamento. Inoltre, la Commissione potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'esito dell'indagine immobiliare sarà pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli sotto indicato. Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che la suddetta pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Qualora all'esito della procedura di selezione venga individuato un immobile da completare, l'offerente deve costituire entro trenta giorni, decorrenti dalla comunicazione di scelta a cura della Direzione Regionale, una fideiussione a prima richiesta di importo pari al 2% del canone annuale offerto, a garanzia della validità dell'offerta e della realizzazione dell'immobile, con una durata di almeno di 180 giorni.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944, cod. civ.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.;
- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La mancata costituzione e presentazione della fideiussione di cui sopra equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dalla Direzione Regionale.

OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Aziende partecipate dallo Stato, gli Enti pubblici non economici e le Amministrazioni locali.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici dell'Agenzia del Demanio. Se il canone di locazione ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio risulti inferiore a quello richiesto dalla Proprietà, l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli provvederà ad acquisire da parte della Proprietà l'accettazione di detto importo. Sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà ulteriormente applicata la riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 135/2012.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

PENALE

Se entro tre mesi dall'aggiudicazione definitiva non verrà consegnato l'immobile, l'aggiudicatario dovrà versare una penale in misura giornaliera compresa tra lo 0,3 per mille e l'1 per mille del canone di locazione congruito dal Demanio e comunque complessivamente non superiore al dieci per cento, da determinare in relazione all'entità delle conseguenze legate all'eventuale ritardo. Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna all'Ufficio delle Dogane - risulti privo delle caratteristiche essenziali e/o di quelle ulteriori indicate nell'offerta, ovvero non in regola con le normative vigenti in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza, sarà revocato ogni accordo intervenuto e 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

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 saranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi a terzi. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

PUBBLICAZIONE

Il testo del presente Avviso di indagine di mercato immobiliare sarà pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Bergamo e sul sito internet dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli: www.agenziadoganemonopoli.gov.it

CONTATTI

Per ogni informazione è possibile rivolgersi a: Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – Direzione Regionale per la Lombardia - Distretto di MILANO – Servizio Sicurezza sul Lavoro e Logistica - tel. 02.69913262 - Fax 02.69913216 e-mail dis.milano.sicurezza@agenziadogane.it.

Il Responsabile del Procedimento è il dott. Ignazio Motta nella qualità di funzionario delegato del Distretto di Milano per la Direzione Regionale per la Lombardia.

Milano, 18.11.2016

Il Direttore del Distretto ad interim

Dott. Lorenzo CLEMENTE

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93)