

Prot.991/RI del 17/03/2015

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

La Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli (di seguito Direzione Interregionale) ha necessità di individuare uno o più immobili nel mercato immobiliare della città di LATINA (di seguito immobile), immediatamente disponibili o comunque disponibili nel breve periodo, da condurre eventualmente in locazione per adibirli a sede della Sezione Operativa Territoriale di Latina dell'Ufficio delle Dogane di Gaeta e della Sezione Operativa Territoriale di Latina dell'Ufficio dei Monopoli per il Lazio.

### 1. REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile da destinare a sede delle SOT di Latina Area Dogane e Area Monopoli, oggetto di offerta, deve avere destinazione uso ufficio pubblico (ctg catastale B/4), rispettare tutte le normative tecniche vigenti in materia di strutture portanti, materiali da costruzione, antincendio, igiene edilizia e sicurezza sui luoghi di lavoro, attestato mediante le idonee certificazioni previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni rilasciate da tecnici abilitati in forma di perizie giurate e corredate da certificazione dei materiali utilizzati (e della relativa posa in opera), certificazioni prodotte da laboratori di misura e certificazioni relative a prove sui materiali e/o sulle strutture eseguite in loco.

L'immobile oggetto di offerta deve essere dotato di certificato di agibilità o, nel caso in cui non sia ancora stato ultimato, dotato di dichiarazione a firma del Progettista e del Direttore dei Lavori che, al suo completamento, sarà agibile ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001 e s.i.m. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di:

- impianti tecnologici (elettrico, telefonico, riscaldamento, elevatori, ecc.)
- superamento delle barriere architettoniche
- sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n. 81/2008)
- prevenzione incendi (DM 22.02.2006)

e che la destinazione ad ufficio pubblico è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati. L'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

L'immobile da destinare a sede delle SOT di Latina Area Dogane e Area Monopoli oggetto di offerta deve essere:

- ubicato nel comune di LATINA;
- in grado di ospitare n 35 dipendenti;

inoltre deve essere dotato di:

- spazi, con tipologia a stanze separate e open space, dedicati alle seguenti funzioni:
  - ✓ front-office
  - ✓ uffici di area funzionale con n. 19 postazioni per l'Area Monopoli
  - ✓ uffici di area funzionale con n. 14 postazioni per l'Area Dogane
  - ✓ uffici di tipo dirigenziale n. 2
  - ✓ n. 2/3 ulteriori locali adibiti a spazi di servizio di cui:
    - 1) n. 1 sala da utilizzare per le riunioni e/o per le videoconferenze, di ca. mq 20 di superficie lorda
    - 2) n.1 locale informatico principale per rete fonia-dati (server etc.), di ca. mq 10 di superficie lorda. Nel locale informatico principale dovranno altresì essere predisposte, in posizioni specificate dalla Direzione Interregionale, n° 4 prese interbloccate da 16 A
    - 3) eventuale n. 1 locale informatico secondario (che serva uno o più piani a seconda dei vincoli sulla distanza massima – 90 mt – tra la postazione di lavoro e l'armadio rack) di superficie netta minima di 6 mq.
- finestre per l'illuminazione naturale, che consentano la visione dell'esterno, di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento (per gli uffici in cui è prevista la presenza continuata da parte del personale), eventualmente su cortili e/o chiostrine (delle dimensioni minime previste dalle normative tecniche vigenti); eccezione potrà costituire il front-office, cui sarà consentita l'illuminazione dall'alto mediante lucernari ovvero mediante idoneo impianto di illuminazione artificiale;
- infissi apribili di 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);
- porte di sicurezza, con maniglione antipánico;
- infissi esterni aventi i seguenti requisiti:
  - ✓ realizzazione con tecnologia certificata antieffrazione (al piano terra);
  - ✓ dotazione di vetri antischegge e antisfondamento;
  - ✓ protezione contro l'eccesso dell'irraggiamento solare mediante tende ovvero frangisole, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sui posti di lavoro;
- porte di accesso alle stanze destinate ad ufficio dotate di serratura di tipo Yale;
- pavimenti lavabili e resistenti all'usura;
- corpi illuminanti a norma per ogni ambiente interno;
- impianto riscaldamento in tutti gli ambienti (ad esclusione dei locali tecnici e di deposito);
- impianto di raffrescamento o climatizzazione;
- impianto rilevazione fumi;

- impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza e indicatori luminosi, adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza, ove necessario;
- 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 corridoi 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 categ. 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 (Schuko+bivalente - Schuko+bivalente), 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.
- raggiunto da un operatore TLC (possibilmente Fastweb) con collegamenti a larga banda (in fibra o rame). Al fine di garantire l'effettiva copertura e che l'operatore TLC abbia disponibilità di risorse per attivare le linee, al momento della presa in carico dell'immobile, lo stesso deve essere già dotato di almeno una connessione dati in fibra (ISDN) e una linea telefonica RTG (entrambe attestate all'interno del locale informatico principale). La proprietà dovrà fornire copia dei relativi contratti di servizio (intestati alla medesima) per consentire le verifiche del caso da parte della Direzione Interregionale, all'atto della consegna dell'immobile. Tutti gli oneri per l'approvvigionamento dei suddetti collegamenti sono a carico della Proprietà, che all'atto della consegna dell'immobile deve volturare i contratti a favore dell'Amministrazione subentrante.

## **2. ALTRI REQUISITI DELL'IMMOBILE**

Per la scelta dell'immobile sopra indicato, saranno altresì presi in considerazione i seguenti elementi:

- possibilità di installazione tornelli;
- front office all'ingresso dell'ufficio;

- impianto antintrusione;
- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- vicinanza a servizi come banca e ufficio postale;
- indipendenza del fabbricato;
- assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- sviluppo in orizzontale degli uffici;
- corridoi rettilinei per la distribuzione degli uffici.
- superficie utile delle stanze superiore all'80 per cento di quella totale;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura, che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica.

### 3. CONSISTENZA

La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri e comprendente tutti i locali ad uso ufficio, i vani accessori (es. spazi di servizio comuni, di collegamento orizzontale e verticale), gli archivi di deposito (computati al 50%), deve essere compresa tra:

- mq 630 e mq 770, corrispondenti rispettivamente a 18 e 22 mq/addetto;
- mq 760 di piazzale esterno recintato con accesso da via principale (con possibilità di viabilità interna tale da permettere l'entrata e l'uscita separata), di cui circa mq 160 a parcheggio e la restante porzione per le manovre dei TIR e per le operazioni di controllo.

Si precisa che lo spazio da adibire a front-office (parte destinata al pubblico) e a magazzino, non deve essere considerato nella determinazione della superficie complessiva dell'immobile ai fini del calcolo mq/addetto di cui sopra.

### 4. POSTAZIONI DI LAVORO

L'immobile deve essere attrezzato con n. 35/40 postazioni informatizzate, in conformità alle specifiche tecniche sopra riportate, oltre a ulteriori 10 borchie per le utenze di servizio condivise e/o di rete.

### 5. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà pervenire, **pena esclusione**, all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo - Distretto di Roma - Servizio Acquisti e Contratti- Via dei Quattro Cantoni, 50 - 00184 Roma, **entro le ore 12.00 del 20 aprile 2015**, 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 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 Latina – 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. 44 del secondo piano della menzionata Direzione Interregionale, il nominativo della persona che provvederà alla consegna del plico dovrà preventivamente essere comunicato all'indirizzo di posta elettronica [dis.roma.acquisti@agenziadogane.it](mailto:dis.roma.acquisti@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 Interregionale, 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 di quella tecnica in buste separate. L'offerta dovrà pervenire, a rischio e pericolo dei concorrenti, entro e non oltre il termine perentorio suindicato, 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 orario indicato nell'avviso.

All'interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione, 2 buste separate debitamente sigillate e contrassegnate con le diciture Busta 1 – documenti e 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 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 [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 Interregionale, dovrà costituire una fideiussione a prima richiesta, completa delle clausole sotto riportate, di importo pari al 5% 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 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 Interregionale.

**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 Interregionale 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.**

## **6. 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 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 Interregionale 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 Interregionale,

una fideiussione a prima richiesta di importo pari al 10% del canone annuale offerto, a garanzia della validità dell'offerta e della realizzazione dell'immobile, con una durata di almeno di 18 mesi.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- o la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944, cod. civ.;
- o la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.;
- o 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 Interregionale.

## **7. OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI,**

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni partecipate dello Stato, gli enti pubblici non economici e le amministrazioni locali.

## **8. AVVERTENZE**

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici dell'Agenzia del Demanio. Se il canone di locazione congruito dall'Agenzia del Demanio risulta 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.**

## **9. PENALE**

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 2 volte il canone di locazione congruito dal Demanio. 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.

## **10. 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.

## **11. PUBBLICAZIONE**

Il testo del presente Avviso di indagine di mercato immobiliare sarà pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Latina, sul quotidiano "Il Giornale di Latina" e sul sito internet dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli: [www.agenziadogane.gov.it](http://www.agenziadogane.gov.it)

## **12. CONTATTI**

Per ogni informazione è possibile rivolgersi a: Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo - Distretto di ROMA – Servizio Acquisti e Contratti - tel. 06.46200626 e-mail [dis.roma.agenziadogane.it](mailto:dis.roma.agenziadogane.it).

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Angelo Giannunzio nella qualità di Responsabile del Servizio Sicurezza sul Lavoro e Logistica per la Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo.

Roma, 17/03/2015

f.to Il Direttore del Distretto  
Dott.ssa Francesca Torricelli  
Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3,  
comma 2 del D.Lgs.39/93