



*Direzione Interregionale per la Campania e la Calabria  
Ufficio Risorse*

Prot. 17348/RU

## **AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE IMMOBILE**

L'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Interregionale per la Campania e la Calabria con sede a Napoli, via Alcide De Gasperi 20, e-mail: [dir.campania-calabria.risorse@adm.gov.it](mailto:dir.campania-calabria.risorse@adm.gov.it), pec: [dir.campania-calabria@pec.adm.gov.it](mailto:dir.campania-calabria@pec.adm.gov.it)

### **RENDE NOTO**

che, dovendo procedere all'attuazione entro i termini del piano di rilascio degli immobili FIP e FIP 1, ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva da adibire alla sede dell'Ufficio delle Dogane di Salerno attualmente ubicato in Via Molo Manfredi n. 44.

### **REQUISITI DELL'IMMOBILE**

#### Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale:

- l'immobile, o porzione di immobile, deve essere ubicato nel Comune di Salerno, preferibilmente in zona adiacente al Porto commerciale;
- deve essere situato in una zona agevolmente collegata con le principali vie di comunicazione ed adeguatamente servita da mezzi pubblici;
- deve avere disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggio pubblico;
- deve essere dotato di autonomia funzionale (autonomia impiantistica e di accessibilità);
- deve avere una razionale distribuzione dei locali e con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale.

### Requisiti dimensionali:

L'immobile deve:

- essere in buono stato, preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione;
- avere una superficie lorda complessiva di circa 1.400,00 mq di cui:
  - ✓ 1.150,00 mq circa da adibire ad ufficio;
  - ✓ 100,00 mq circa da destinare ad archivi;
  - ✓ 100,00 mq da adibire a magazzino;
  - ✓ 50 mq da adibire a sala riunioni

La superficie dei locali ad uso ufficio deve essere, in ogni caso, adeguata alla necessità di ospitare, allo stato attuale, 45 postazioni di lavoro.

### Requisiti tecnici specifici

L'immobile dovrà possedere i requisiti di seguito elencati; gli stessi dovranno essere presenti al momento dell'offerta o essere realizzati entro 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione.

Inoltre l'immobile deve essere:

- destinato ad uso "ufficio pubblico" e rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente in materia edilizia;
- dotato di certificato di agibilità (D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.);
- rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008, già L. 46/90);
- provvisto di attestato di prestazione energetica;
- rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge 13/89 e ss.mm.ii.);
- 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;
- provvisto di certificato di prevenzione incendi, ove previsto, (DM 22.02.2006);
- dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento, preferibilmente autonomo.
- rispondente ai requisiti di legge in tema di sovraccarico accidentale per i solai delle zone destinate ad ufficio e ad archivio.

Il rispetto delle suddette normative sarà dimostrato da idonee certificazioni come previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni rilasciate da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, all'atto della sottoscrizione 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.

## **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:

- 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, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire entro le **ore 12.00** del giorno **13 settembre 2019** al seguente indirizzo:

- **Agenzia delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Interregionale per la Campania e la Calabria – Ufficio Risorse, Via A. De Gasperi, 20 – 80133 Napoli,**

mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, 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 sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine. L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando

esclusa ogni responsabilità dell’Agenzia 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 nel Comune di Salerno, zona adiacente al Porto commerciale, per l’Ufficio delle Dogane di Salerno – 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”**, sarà 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, sarà corredata da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante.

**La busta n.1 – Documenti** dovrà contenere:

- 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, con particolare riguardo ai “Requisiti degli immobili” e nella quale saranno, altresì, indicati:
  - la superficie commerciale;
  - 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 altro (piazze esterne, parcheggi, autorimessa, ecc.);
  - la situazione giuridica dell’immobile con riferimento ad eventuali 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.

Inoltre dovranno essere descritte 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.

L'Agenzia 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 30 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 dall'Agenzia.

## **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 vincolanti per l'Agenzia, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà più conveniente per l'Amministrazione, 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.**

L'Agenzia si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

L'Agenzia 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 verrà pubblicato sul sito dell'Agenzia Dogane e Monopoli [www.adm.gov.it](http://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**

La durata del contratto sarà di **sei** anni, eventualmente rinnovabili per ulteriori **sei** 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 questa Agenzia di recedere anticipatamente, con un preavviso non inferiore a sei mesi, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali o di immobili comunque assegnati a titolo gratuito, senza alcun onere per quest'Agenzia.

### **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 sei 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 dal Demanio.

Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna all'Agenzia - 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**

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. Con il semplice invio della propria adesione l'interessato esprime, pertanto, assenso al loro trattamento.

## **PUBBLICAZIONE**

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet dell'Agenzia Dogane e Monopoli, [www.adm.gov.it](http://www.adm.gov.it), e all'albo pretorio del Comune di Salerno

## **INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Il responsabile del procedimento è la Dott.ssa Anna Maiello, nella qualità di Direttore dell'Ufficio Risorse.

## **CONTATTI**

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Risorse - Sezione Sicurezza e Logistica di Napoli – tel. 081 19334207/143 – e-mail: [dir.campania-calabria.risorse.logistica@adm.gov.it](mailto:dir.campania-calabria.risorse.logistica@adm.gov.it)

Napoli (NA), 26.06.2019

*Per Il Direttore dell'Ufficio Risorse a.p.s.*  
Anna Maiello  
Rosario Alfieri <sup>1</sup>

(incarico prot. N. 5992/RI del 09.11.2018)

<sup>1</sup> Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s. m. i. e norme collegate