



**Direzione Interregionale Veneto e Friuli Venezia Giulia
Ufficio Risorse
AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO**

Ricerca di un' unità immobiliare nel comune di Venezia da destinare a nuova sede locale della Direzione Interregionale dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli per il Veneto e Friuli Venezia Giulia

La Direzione Interregionale per il Veneto e Friuli Venezia Giulia intende ricercare nel comune di Venezia un immobile, da utilizzare a fini pubblici istituzionali, anche non disponibile immediatamente, destinato ad ospitare la propria nuova sede locale, alla scadenza della concessione d'uso del bene attualmente occupato (dicembre 2023), se del caso, per aprire una successiva negoziazione diretta alla stipula di una locazione passiva, a canone equivalente od inferiore a quello oggi corrisposto. Il presente avviso costituisce invito esplorativo diretto a Enti e/o operatori, di comprovata esperienza nel settore immobiliare, interessati a partecipare ed a presentare progetti e proposte in grado di soddisfare ai seguenti requisiti.

REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO

L'immobile (o autonoma porzione di immobile) dovrebbe essere di recente costruzione o ristrutturazione oppure in via di costruzione ma a condizione che possa essere disponibile entro gennaio 2023 e possa essere occupabile al più tardi entro settembre dello stesso anno. L'immobile dovrà avere destinazione d'uso idonea ad accogliere uffici pubblici (CAT B4).

Caratteristiche dimensionali

L'immobile deve essere in grado di accogliere da 60 a 75 postazioni di lavoro, in uffici operativi di tipo amministrativo ed in parte, anche in uffici dirigenziali (almeno 5 uffici) per una superficie lorda compresa tra 12 e 25 mq a dipendente. Si stima di poter soddisfare il fabbisogno con l'utilizzo complessivo di circa mq 2200 di superfici interne.

Delle superfici complessive, 700 mq circa dovranno essere utilizzabili per archivio di deposito (non ai piani) e per magazzino, preferibilmente collocati ai piani interrati. L'immobile dovrà disporre anche di un locale utilizzabile quale aula corsi con 80 posti a sedere per una superficie stimata in circa 200 mq. Inoltre è richiesta la presenza di almeno un locale da utilizzare quale sala riunioni per 25 partecipanti per una superficie stimata di 50 mq. Un locale di circa 20 mq dovrà essere destinato ad area tecnica per gli apparati server e come tale dotato di autonomo speciale sistema di raffrescamento dei macchinari.

L'immobile dovrebbe disporre di un ingresso unico ed autonomo per il personale ed il pubblico, con la possibilità di installare adeguati sistemi di protezioni con infissi antieffrazione ed antintrusione.

L'immobile dovrà essere rispondente ai requisiti previsti all'allegato IV del D.lgs 81/2008 sui luoghi di lavoro in particolare per quanto riguarda l'illuminazione naturale, l'areazione, la sicurezza antincendio nelle vie di fuga (porte di sicurezza dotate di maniglioni antipánico) e, se possibile, essere già dotato di impianto di rilevazione fumi e di segnalazione antincendio.

Deve disporre di un'autorimessa con almeno 3 posti auto ed ove non sia dotato di altri tipi di parcheggi coperti, dovrà avere un'area scoperta utilizzabile per la sosta esclusiva degli autoveicoli dei dipendenti (almeno 40 posti auto). E' richiesta inoltre la presenza di un'altra porzione scoperta per da utilizzare per carico/scarico merci o sosta breve di fornitori e utenti.

Ubicazione ed altre caratteristiche funzionali

L'immobile (o autonoma porzione di immobile)

- dovrà essere situato esclusivamente nel territorio comunale della città metropolitana di Venezia, preferibilmente nella terraferma mestrina, in zona urbana centrale o semicentrale.

Proposte per immobili situati nel centro storico lagunare potranno essere esaminate con interesse se localizzate in aree immediatamente prossime alla stazione di Santa Lucia e/o di Piazzale Roma. Non saranno comunque ritenute interessanti soluzioni ubicate in macroaree decentrate quali ad esempio Malcontenta, Favaro, Lido.

- dovrà avere agevole collegamento stradale con le grandi arterie di immissione al centro municipale e dovrà essere rapidamente raggiungibile con i mezzi pubblici dalla più vicina stazione ferroviaria, qualora la distanza rendesse difficile raggiungerlo a piedi. Dovrà comunque avere nelle vicinanze una fermata di un trasporto pubblico urbano o extra urbano.

- dovrà avere una razionale distribuzione dei locali sviluppata in un edificio a schiera o in un'unità immobiliare di più livelli fuori terra. La distribuzione interna deve presentare una suddivisione degli spazi e dei vani distribuita in più zone di lavoro autonome ed indipendenti, per aggregarvi 5 distinte articolazioni di livello dirigenziale, ciascuna delle quali destinata a svolgere specifici servizi e processi.

- deve essere dotato di impianti tecnologici autonomi per riscaldamento/condizionamento e per l'illuminazione, allacciati ai servizi pubblici.

- dovrà essere raggiunto da un operatore TLC con collegamenti a banda larga.

- dovrà possedere: finestre per l'illuminazione naturale che consentano la visione all'esterno, di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento (per uffici in cui è prevista la presenza continuativa del personale); infissi apribili verso l'esterno; controsoffittatura nei corridoi per il passaggio degli impianti; porte di sicurezza dotate di maniglioni antipánico; corpi illuminati a norma per ogni ambiente interno, che, nei locali destinati a posti di lavoro, dovranno essere ad ottica darkligh; impianto di rilevazione fumi e 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.

Caratteristiche tecniche

L'immobile (o autonoma porzione di immobile) deve rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alla normativa vigente in materia edilizia e deve essere dotato di certificato di agibilità.

L'immobile deve rispettare tutte le normative tecniche vigenti in materia di strutture portanti e materiali da costruzione, in particolare per il sovraccarico dei solai. Deve essere rispondente alla vigente normativa in materia di conformità impiantistica (L 46/90 e s.m.i.) e deve essere dotato di attestato di certificazione energetica.

Deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche e alle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Deve essere conforme alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico e alle regole tecniche di prevenzioni incendi di cui al D.M. 22 febbraio 2006.

Costituiscono inoltre elementi preferenziali per la selezione:

- la convenienza economica;
- l'efficienza geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- la sostenibilità ambientale complessiva.

Saranno esaminate anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'edificio conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o a ulteriori esigenze della parte locataria nel rispetto dei termini di consegna precisati nella premessa.

REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ADERENTI

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 di 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;
- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- l'inesistenza di condanne per le quali abbiano beneficiato della non menzione (art. 80 comma 1 D.lgs 50/2016). 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 avvalso ma che il periodo di emersione si è concluso;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la normativa vigente;

- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali, assicurativi e assistenziali a favore dei dipendenti, secondo la vigente normativa.
- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (legge n. 68/1999).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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

Agenzia delle Dogane e dei Monopoli – Direzione Interregionale per il Veneto e Friuli Venezia Giulia – Ufficio Risorse - Via Rampa Cavalcavia 16/18 – 30172 Venezia – Mestre

entro e non oltre le **ore 13 del giorno 31 agosto 2019** a mezzo plico postale raccomandato, 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 13,00. 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 nel comune di Venezia da destinare a nuova sede locale della Direzione Interregionale per il Veneto e Friuli Venezia Giulia – Non aprire”**.

Nel plico, l'interessato avrà cura di inserire 3 buste distinte con la dicitura Busta A – Busta B – Busta C, ciascuna contenente:

La busta A - 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, dichiara espressamente:

- a) di trovarsi nelle condizioni soggettive per aderire all'invito;
- b) di disporre a titolo di proprietà o ad altro titolo di un immobile sito nel comune di Venezia o nelle zone limitrofe che può legittimamente concedere in locazione;
- c) che l'immobile ha una destinazione urbanistica compatibile con l'uso cui è destinato;
- d) che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- e) che tutti gli impianti di cui dispone l'immobile sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- f) *che l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza, è dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti e presenta delle caratteristiche preferenziali illustrate in sede di offerta;*

- g) 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 indicati nell'avviso;
- h) che, nell'eventualità l'immobile venisse prescelto come sede dell'Ufficio, il locatore accetta di stipulare il contratto solo previa acquisizione di nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio;

La domanda dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità del legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri.

- **La busta B** – contiene documenti ed elementi utili a descrivere le caratteristiche possedute dall'immobili tra cui:
 - a) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
 - b) identificativi catastali dell'immobile;
 - c) estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
 - d) attestato di prestazione energetica;
 - e) planimetrie, preferibilmente quotate;
 - f) relazione tecnico - descrittiva dell'immobile, per illustrarne le caratteristiche (dimensionali, di ubicazione, strutturali, distributive, funzionali e tecniche anche attraverso documentazione fotografica) indicando tra l'altro:
 - l'attuale stato di manutenzione, l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
 - le superfici commerciali e la superficie lorda totale e la superficie netta;
 - i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici);
 - i metri quadrati dei vani accessori, per archivi di deposito e per magazzini;
 - i metri quadrati per eventuale autorimessa;
 - presenza di particolari tipologie ed usi comuni che daranno luogo ad oneri accessori di conduzione o a spese condominiali;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali possedute tra cui ad esempio indicazioni sull'efficienza geotermica, la modularità degli spazi, la sostenibilità ambientale.
- **La busta C** - dichiarazione con l'indicazione del canone annuo (al netto dell'IVA), unitamente al corrispondente canone metro/quadrato/mese, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri.

Si avverte che:

- Il presente avviso riveste solo carattere di ricerca di mercato non vincolante, finalizzata ad individuare una sede idonea a soddisfare il fabbisogno logistico da settembre 2023 e, pertanto, le proposte che perverranno non sono impegnative per l'Agenzia e per questa Direzione;
- Le proposte pervenute saranno inizialmente esaminate al fine di stabilirne la convenienza economica rispetto agli impegni finanziari derivanti dagli attuali contratti e la funzionalità logistica dell'immobile per le caratteristiche specifiche possedute;
- Solo in una fase successiva, anche non immediata, le proposte selezionate potranno essere oggetto di negoziazione per la stipula di un contratto di locazione della durata di anni 6 nel corso della quale saranno esperite le necessarie valutazioni di congruità del canone proposto. Si ricorda, a tale proposito, che, nell'ambito della procedura di nulla osta alla stipula, la locale filiale dell'Agenzia del Demanio dovrà stabilirne la definitiva certificazione, ai sensi dell'art. 2 comma 222 Legge n. 191 del 23 dicembre 2009. Al canone così congruito si applicherà una riduzione del 15% ai sensi dell'art. 3 comma 6 D.L.95/2012.
- Anche in questa seconda fase, questa Direzione 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.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Per il primo 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, l'offerta o le offerte che a proprio insindacabile giudizio risponderanno meglio al fabbisogno logistico anche in presenza di una sola proposta valida.

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

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 5 del *"Regolamento Generale sulla Protezione Dati"* (Regolamento UE 2016/679), si informa che i dati personali raccolti, sia con modalità automatizzate sia su supporto cartaceo, saranno trattati nel pieno rispetto delle regole di riservatezza e di sicurezza previsti dagli obblighi e dai principi di legge, garantendo la piena tutela dei diritti e delle libertà fondamentali riconosciuti, 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.

AVVERTENZE

Si precisa che non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Si precisa anche che non verrà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata.

PUBBLICAZIONE

Il testo della presente indagine di mercato è pubblicato all'albo pretorio del Comune di Venezia e sul sito internet dell'Agenzia delle Dogane: www.adm.gov.it

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi a:

Agenzia delle Dogane – Ufficio Risorse –

Tel. 041 8773111 - opzione 2 – Referente: dr. Antonio Di Noto

Per ulteriori informazioni è possibile contattare anche Rubini Gian Franco (gianfranco.rubini@adm.gov.it) o per altri chiarimenti all'indirizzo mail:

dir.veneto-friuliveneziagiulia.risorse.ve.sicurezza@adm.gov.it

Venezia, lì 27 giugno 2019

Il Dirigente dell'Ufficio

Firmato Antonio Di Noto

*firma autografa sostituita a mezzo stampa ai
sensi dell'art. 3, comma 2 del D.Lgs 39/93*