



**AGENZIA  
DOGANE  
MONOPOLI**



Protocollo: 1271/RI

All.: 1

## **AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE IN RIMINI**

**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;

**Verificata** l'indisponibilità di immobili demaniali;

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

**Rilevata** la necessità di provvedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione per l'Ufficio delle Dogane di Rimini;

**Ritenuto** opportuno eseguire un'indagine di mercato a scopo esplorativo;

**Verificata** la non idoneità di immobili di proprietà di enti pubblici non territoriali sul portale *Paloma* dell'Agenzia del Demanio;

**Ritenuto** opportuno garantire alla presente indagine la massima efficacia;

### **RENDE NOTO**

La Direzione Interregionale per l'Emilia-Romagna e le Marche (di seguito Direzione Interregionale) ha necessità di individuare un immobile nel mercato immobiliare della città di **Rimini** (di seguito immobile), da adibire a propria sede di **Rimini**, 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.

### **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 31/12/2019**.
- 2- L'immobile deve essere ubicato nel Comune di **Rimini** ed avere una superficie lorda di **almeno 900 mq e fino a circa di 1100 mq** per uffici e relativi archivi/magazzini (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 **30 postazioni di lavoro e fino a un massimo di 40 postazioni**, 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 700 mq e fino a un massimo di 900 mq/addetto, secondo il parametro 12-20mq per dipendente a condizione di poter ospitare almeno 30 postazioni di lavoro e fino a un massimo di 40 postazioni di lavoro e con ambienti residui idonei ad essere adibiti ad aule/sala riunioni (almeno 1), archivi e magazzini.
- 4- Annesso all'immobile dovrà esserci un piazzale di circa 1500 mq recintato .

## **B) Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale**

L'immobile:

Deve essere dotato di autonomia funzionale;

Deve essere in grado di ospitare almeno 30 postazioni di lavoro e fino a un massimo di 40 postazioni.

Deve essere situato nel territorio del Comune di **Rimini**;

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:

- 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);
- 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 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.

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;
- 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 delle Dogane e dei Monopoli  
Direzione Interregionale per l'Emilia-  
Romagna e le Marche, via Marconi, 34 -  
40122 Bologna***

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **30 ottobre 2019** 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 Interregionale per l'Emilia-Romagna e le 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.

La domanda, corredata da copia fotostatica del documento di identità del legale rappresentante 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. 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.**

### **PUBBLICAZIONE**

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, [www.adm.gov.it](http://www.adm.gov.it) reperibile, per comodità di consulto, al seguente link:

<https://www.adm.gov.it/portale/agenzia/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara-e-contratti/avvisi-di-preinformazione>

Bologna, 24 luglio 2019

*Il Direttore dell'Ufficio Risorse*

Barbara Zecchini

firmato digitalmente

### **CONTATTI**

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Interregionale Emilia Romagna e Marche – Ufficio Risorse, tel. 051-3783155 – fax 051-3783190.

Responsabile del procedimento:

Dott.ssa Barbara Zecchini tel. 051-3783167.

Allegato 1: allegato A