



L'AGENZIA DELLE ACCISE, DOGANE E MONOPOLI

**DT VIII - PUGLIA, MOLISE E BASILICATA**  
**UFFICIO AFFARI GENERALI**  
**REPARTO LOGISTICA E SICUREZZA**

## AVVISO PUBBLICO

[Data e protocollo come da segnatrice]

Data di scadenza 09/09/2022

### **INDAGINE DI MERCATO NON VINCOLANTE** **- RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA -**

L'Agenzia delle Accise, delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Territoriale VIII - Puglia, Molise e Basilicata, via Amendola 201/5 – 70126 BARI – tel.: 0809180899 – email: [dir.puglia-molise-basilicata@adm.gov.it](mailto:dir.puglia-molise-basilicata@adm.gov.it), pec: [dir.puglia-molise-basilicata@pec.adm.gov.it](mailto:dir.puglia-molise-basilicata@pec.adm.gov.it), d'ora in poi denominata "Amministrazione", ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva in Monopoli (BA), eventualmente da acquisire esercitando il diritto di prelazione ovvero di opzione con scomputo degli eventuali canoni di locazione, da adibire a sede dell'Ufficio delle Dogane di Bari – Sezione Operativa Territoriale di Monopoli.

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.

#### **1. REQUISITI DELL'IMMOBILE**

##### **a) Ubicazione immobile:**

- deve essere ubicato nel comune di Monopoli (BA), preferibilmente nelle vicinanze del Molo Tramontana;
- deve essere situato in zona agevolmente collegata con le principali vie di comunicazione ed in prossimità a fermate di mezzi pubblici;
- deve avere disponibilità nelle immediate vicinanze di parcheggio pubblico gratuito;
- deve essere situato in vicinanze di servizi come banche ed uffici postali;

##### **b) Dimensioni e funzionalità:**

- superficie lorda complessiva di circa mq 200 se di nuova costruzione, di circa mq 250 se a scatola muraria di antica costruzione, o con scarsa flessibilità distributiva interna. La superficie complessiva comprende stanze ad uso ufficio per un totale di n. 10 postazioni di lavoro, suddivise in stanze da una, due, tre postazioni, un locale di circa mq 10 per magazzino, anche interrato, n. 2 locali da adibire, rispettivamente, ad uso archivio (mq 20) e sala server (mq 5);
- dotato di almeno due servizi igienici, distinti tra uomini e donne, utilizzabili anche da parte di utenti con disabilità o di un terzo bagno a questi dedicato;
- razionale distribuzione dei locali preferibilmente su un unico piano;
- accessibile da persone con disabilità, con raccordi inclinati di pendenza massima 8% (se non a piano terra dotati di ascensore o montascale) e comunque conforme a quanto indicato nel D.M. 236/1989;
- attrezzato con impianto elettrico, illuminazione, climatizzazione estate/inverno, nonché di cablaggio rete dati per n. 10 postazioni di lavoro e predisposizione per la connessione alla rete in conformità a quanto indicato e/o richiesto da questa Amministrazione. Sarà valutata favorevolmente la presenza di controsoffitti o pavimenti galleggianti per facilitare la posa la manutenzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici. Tutti gli impianti dovranno essere, ovviamente, dotati di certificazione di conformità ai sensi del DM 37/2008;
- dotato, possibilmente, di autonomia funzionale (impiantistica ed accessibilità).

L'immobile deve essere, alla data del presente avviso, di piena proprietà e disponibilità giuridica e materiale dell'offerente ai fini e per gli effetti di cui all'avviso stesso.

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato ed essere libero e pronto alla consegna non appena ultimati gli adempimenti amministrativi.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

### **c) Requisiti tecnico-normativi:**

- provvisto di attestato di prestazione energetica;
- conforme agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti, nonché alle norme in materia di accessibilità, sicurezza, antincendio e antisismica, compatibile con la destinazione ad uso ufficio pubblico (è necessario allegare parere del Comune);
- rispondenza ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente, nazionale e regionale, per la classe d'uso III "Costruzioni con funzioni non strategiche" la cui destinazione d'uso sia da considerarsi rilevante e, comunque, avere un indice di vulnerabilità sismica non inferiore a 0,6;
- rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008);
- rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (D.M. 236/1989);
- rispondenza alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e smi in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- essere dotato di certificato di prevenzione incendi per le attività di cui al D.P.R. 151/2011 che saranno esercitate all'interno;

- in possesso della “Segnalazione Certificata di Agibilità”, ex art. 24 DPR 380/2001, o del “Certificato di Agibilità” se immobile non sottoposto a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell’art. 24 del DPR 380/2001.

Il rispetto delle suddette normative sarà dimostrato con idonee certificazioni a norma di legge ovvero mediante attestazioni rilasciate da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all’albo professionale.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o da completare, per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l’immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ulteriori esigenze della parte locataria. La proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti entro un ragionevole lasso di tempo, che dovrà essere indicato nell’offerta.

## 2. DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per altri sei nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.;

## 3. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Il plico contenente la manifestazione di interesse dovrà pervenire **entro le ore 13,00 del giorno: 09/09/2022** al seguente indirizzo: **Agenzia delle Accise, delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Territoriale VIII - Puglia, Molise e Basilicata, Via Giovanni Amendola 201/5 CAP 70126 Bari** e dovrà:

- essere sigillato;
- recare i dati dell’offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e di posta elettronica certificata);
- riportare la dicitura: **RICERCA IMMOBILE Sede U.D. Bari – S.O.T. MONOPOLI;**
- essere consegnato alla Segreteria di detta Direzione Territoriale, sita al quarto piano del citato stabile di Via Giovanni Amendola 201/5 Bari, che ne attesterà la ricezione.

In caso di spedizione farà fede, ai fini del rispetto del termine, la data del timbro postale o del corriere. L’invio dell’offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell’Amministrazione in caso di ritardo o errore nella consegna.

Non si procederà all’apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

## 4. CONTENUTO DEL PLICO.

All’interno del plico dovranno essere inserite **3 buste**, separate e contrassegnate con le diciture **“Busta A”, “Busta B”, “Busta C”**:

### **Busta A:**

deve contenere **la domanda di partecipazione** che deve ricalcare lo schema **allegato 1**, essere sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri, che, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e smi.

### **Busta B:**

**dichiarazione con la quale l'offerente**, mediante compilazione dell'**allegato 2**, attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

**Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:**

- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, ecc.
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
- conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la relativa certificazione;
- estremi del certificato di abitabilità/agibilità;
- rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (condizionamento e trattamento aria, impianto elettrico, rilevazione di fumi, spegnimento automatico, idrico/fognario, ecc.);
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, ecc.);
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, ecc., in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta;
- possibilità di copertura rete telefonica e informatica tramite gestore telefonico FASTWEB;
- eventuale documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

**Busta C:**

deve contenere, a pena di esclusione, la **dichiarazione di offerta economica (Allegato 3)** sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, contenente:

- il canone di locazione annuo al netto dell’IVA;
- dichiarazione con la quale si comunica l’assoggettamento all’IVA (*in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente*);
- (*eventuale*) il prezzo di vendita dell’immobile;
- accettazione della vincolatività dell’offerta per non meno di 12 mesi.

## 5. AVVERTENZE.

Il canone di locazione oggetto dell’offerta ritenuta più rispondente alle esigenze dell’Agenzia sarà sottoposto alla procedura di valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio per il rilascio di apposito nulla osta, ai sensi dell’art. 2, c. 222 lett. b) e c) della Legge n. 191/2009. Inoltre, ai sensi dell’art. 3 del D.L. n. 95/2012, conv. nella L. n. 135/2012, il canone così congruito sarà ridotto di un ulteriore 15%, qualora l’immobile abbia una classe di efficienza energetica inferiore a B, ovvero inferiore a D se “vincolato” ex D.Lgs n. 42/2004:

Il canone è riferito all’immobile conforme alle normative vigenti. Pertanto, laddove siano necessari lavori di adeguamento, si intenderà riferito allo stato futuro e potrà essere corrisposto solo al completamento di tali interventi e dopo verbalizzazione di presa in consegna dei locali. Sono a carico dell’aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

L’Amministrazione si riserva, in qualsiasi stato della procedura:

- di effettuare sopralluoghi per verificare la rispondenza degli immobili alle caratteristiche offerte, nonché di verificarne l’idoneità rispetto alle finalità istituzionali da assolvere
- di chiedere documentazione e certificazioni che ritenga necessario visionare, ai fini dell’esame delle proposte, anche per finalità di controllo e verifica. La proprietà è tenuta a rispondere nel termine posto dalla medesima Amministrazione, a pena di esclusione dalla procedura.

L’Agenzia non corrisponderà rimborso alcuno agli offerenti per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita, né pagherà provvigioni ad eventuali intermediari.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le offerte non costituiscono impegno per l’Agenzia, la quale si riserva di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l’offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

L’Agenzia potrà procedere alla selezione dell’immobile anche in presenza di una sola offerta valida, se valutata congrua e soddisfacente.

## 6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati in conformità all’art. 13 del D.Lgs. del 30 giugno 2003 n. 196.

Con la sottoscrizione dell’offerta, i concorrenti esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

L’Amministrazione è titolare del trattamento dei dati personali degli offerenti, e li tratterà per verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati ai fini della partecipazione alla presente procedura, necessari alla presentazione della offerta, in adempimento di precisi obblighi di legge

ed, eventualmente, per la gestione ed esecuzione economica, fiscale ed amministrativa del contratto.

## 7. PUBBLICAZIONE

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito INTERNET dell'ADM all'indirizzo: <https://www.adm.gov.it/portale/puglia-molise-e-basilicata-drii>. Con la partecipazione alla presente l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti.

Il responsabile del procedimento è la dott.ssa Annarita De Salvatore, dirigente dell'Ufficio Affari Generali della Direzione Territoriale VIII - Puglia Molise Basilicata.

Il Direttore Territoriale  
Dott. Marco Cutaia  
*Firmato digitalmente*

### Allegati:

- Domanda di partecipazione (All.1, *da compilare*);
- Dichiarazione sostitutiva (All.2, *da compilare*)
- Offerta economica (All.3, *da compilare*);