

DT VII – EMILIA-ROMAGNA E MARCHE
UFFICIO DI SUPPORTO
Sezione Logistica e Sicurezza

Prot: 25644/RU

Bologna, 25/11/2020

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN RAVENNA

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 nella zona di interesse;

VERIFICATA l'indisponibilità di immobili di enti pubblici territoriali da poter occupare a titolo gratuito nella zona di interesse;

VERIFICATA l'indisponibilità di idonei immobili di proprietà di enti pubblici non territoriali sul portale Paloma dell'Agenzia del Demanio;

RILEVATA la necessità di provvedere ad individuare una sede per l'Ufficio delle Dogane di Ravenna, in quanto il contratto di locazione dell'immobile attualmente in uso è scaduto il 30 agosto 2020;

RENDE NOTO

La Direzione Territoriale VII – EMILIA-ROMAGNA E MARCHE, sulla base di specifiche indicazioni operative diramate dall'Agenzia del Demanio (nota prot. n. 2019/6284 del 11/04/2019) ha la necessità di ricercare un immobile da adibire a sede dell'Ufficio delle Dogane di Ravenna che sia disponibile nel breve periodo, al fine di avviare una successiva procedura negoziata diretta alla stipula di un contratto di locazione passiva.

Il presente avviso costituisce invito esplorativo non vincolante 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, oppure in via di costruzione purché disponibile e funzionale **entro il 30/04/2021**;
- 2- **L'immobile deve essere ubicato nell'area portuale di Ravenna e deve essere nelle vicinanze degli altri locali sede del medesimo Ufficio delle Dogane siti in Via**

DT VII – EMILIA-ROMAGNA E MARCHE
UFFICIO DI SUPPORTO
Sezione Logistica e Sicurezza

Darsena San Vitale n. 48 ed avere una **superficie lorda di almeno 350 mq e fino a circa 500 mq per uffici e relativo magazzino. La superficie lorda dovrà essere compresa tra 20 e 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 19 postazioni di lavoro e fino a 23, con ambienti residui idonei ad essere adibiti a magazzino.**

- 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 200 mq e fino a un massimo di 450 mq circa, secondo il parametro 12-20 mq per dipendente a condizione di poter ospitare almeno 19 postazioni di lavoro e fino a un massimo di 23 e con ambienti residui idonei ad essere adibiti a magazzino.**

B)Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale

L'immobile:

- 1- Deve essere dotato di autonomia funzionale;
- 2- Deve avere una razionale distribuzione dei locali;
- 3- Deve essere situato in una zona agevolmente collegata alle principali vie di comunicazione ed adeguatamente servita da mezzi pubblici;
- 4- **Deve essere ubicato nell'area portuale di Ravenna e deve essere nelle vicinanze degli altri locali sede del medesimo Ufficio delle Dogane siti in Via Darsena San Vitale n. 48**

Inoltre, vi deve essere sufficiente disponibilità, nelle vicinanze, di parcheggio pubblico.

C)Requisiti tecnici specifici

L'immobile:

- 1- Deve essere destinato ad uso ufficio pubblico e rispondere alle destinazioni 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 autonomo;
- 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 n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di tutela di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- 7- Deve essere stato rilasciato il certificato prevenzione incendi ove previsto;
- 8- Deve essere rilasciato l'attestato di certificazioni energetica;
- 9- Deve essere stato rilasciato il certificato di agibilità;
- 10- Deve rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente, nazionale e regionale, per la classe 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

DT VII – EMILIA-ROMAGNA E MARCHE
UFFICIO DI SUPPORTO
Sezione Logistica e Sicurezza

a 0,6; Il rispetto del presente requisito sarà attestato mediante presentazione del **documento di analisi della vulnerabilità sismica**, nel caso in cui il documento non restituisca l'indice minimo, verrà inserita nel contratto apposita clausola che preveda l'impegno della proprietà a provvedere ai lavori di adeguamento/miglioramento volti a raggiungere il valore minimo di resistenza al sisma richiesto.

11- 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 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;
- L'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;
- L'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;
- 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 ed assistenziali a favore dei dipendenti, secondo le vigenti normative;
- Di 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 di interesse alla presente indagine di mercato, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire al seguente indirizzo:

Agenzia Dogane e Monopoli
Direzione Territoriale VII- Emilia Romagna e
Marche
Via Marconi n. 34 - 40122 Bologna

DT VII – EMILIA-ROMAGNA E MARCHE
UFFICIO DI SUPPORTO
Sezione Logistica e Sicurezza

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **31 gennaio 2021** 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 non vincolante per la ricerca di un immobile da destinare a sede dell'Ufficio delle Dogane di Ravenna - 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 e rispetta le norme antisismiche;
- 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 da parte dell'Agenzia del Demanio.

La domanda, corredata da copia fotostatica del documento di identità del legale rappresentate 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

DT VII – EMILIA-ROMAGNA E MARCHE
UFFICIO DI SUPPORTO
Sezione Logistica e Sicurezza

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, ai fini della determinazione del canone saranno esperite le necessarie valutazioni di congruità e che, a tale proposito l'Agenzia del Demanio dovrà esprimersi con nulla osta anche sulla certificazione prodotta e idoneità dell'immobile.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONE 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,

DT VII – EMILIA-ROMAGNA E MARCHE
UFFICIO DI SUPPORTO
Sezione Logistica e Sicurezza

agli offerenti per la documentazione presentata.

Si precisa sin d'ora che il canone proposto, ai sensi dell'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 23/12/2009 e ss.mm.ii., verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio. Al canone così congruito si applicherà 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 e ss.mm.ii.

PUBBLICAZIONE

Il testo della presente indagine di mercato sarà pubblicato sul sito internet dell'Agenzia Dogane Monopoli, 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>

Il Direttore dell'Ufficio
Barbara Zecchini
(firmato digitalmente)

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Agenzia Dogane e Monopoli - Direzione Territoriale VII Emilia Romagna e Marche – Sezione Logistica e Sicurezza, tel. 051-3783155– fax 051-3783190

Responsabile del procedimento:
Dott.ssa Barbara Zecchini tel. 051-3783167.