



L'AGENZIA DELLE ACCISE, DOGANE E MONOPOLI

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

## **AVVISO PUBBLICO**

[Data e protocollo come da segnature]

Data di scadenza 28/10/2022

### **AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN FOGGIA DA ACQUISTARE**

L'Agenzia delle Accise, Dogane e dei Monopoli - Direzione Territoriale VIII - Puglia, Molise e Basilicata, via Amendola 201/5 – cap 70126 BARI – tel. 0809180899 – fax 0805481835 – 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",

**VISTO** l'art. 12 del D.L. 6 luglio 2001 n. 98, come introdotto dall'art. 1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228;

**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 ad individuare un immobile da acquisire a **Foggia (FG)** e adibire a sede degli uffici di questa Amministrazione.

### **RENDE NOTO**

la necessità di individuare un immobile nel mercato immobiliare (di seguito immobile), da adibire a sede **dell'Ufficio delle Dogane di Foggia**, che sia immediatamente disponibile o comunque disponibile nel breve periodo, al fine di avviare una successiva procedura negoziata diretta alla stipula di un di acquisto.

Tra le opzioni di acquisto potrà essere presa in considerazione anche la formula del **"rent to buy"**, così come normato dall'art.23 del decreto Sblocca Italia (D.L. 133/2014). 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 Foggia (FG), possibilmente zona centrale;
- deve essere situato in zona agevolmente collegata con le principali vie di comunicazione ed in prossimità a fermate di mezzi pubblici;

- deve, possibilmente, avere disponibilità, nelle immediate vicinanze di parcheggio pubblico;
- deve essere situato in vicinanze di servizi come banche ed uffici postali;

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

- L'immobile deve essere ubicato nel Comune di Foggia ed avere una **superficie lorda di 2000 mq circa per uffici, alloggi, magazzino, archivi, aule e altro (sala riunioni, sala conferenze, ecc.)**. 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 **72 postazioni di lavoro con ambienti residui ad essere adibiti ad alloggi, magazzino, archivio, aule e altro (sala riunioni, sala conferenze, ecc.)**.
- Dotato, preferibilmente, di almeno due blocchi di servizi igienici per piano, distinti tra uomini e donne, utilizzabili anche da parte di utenti con handicap motorio o di un terzo bagno a questi dedicato;
- Preferibilmente accessibile da utenti con handicap motorio, con raccordi inclinati di pendenza massima 8% (se non a piano terra dotati di ascensore o montascale).
- attrezzato possibilmente con autonomo impianto elettrico, illuminazione, climatizzazione estate/inverno, nonché di cablaggio rete dati fonia e predisposizione per la connessione alla rete in conformità a quanto indicato e/o richiesto da questa Amministrazione. Sarà valutata la presenza di controsoffitti o pavimenti galleggianti per facilitare la posa, la manutenzione e l'adeguamento degli impianti tecnologici;
- essere autonomo da cielo a terra compreso l'eventuale sottosuolo quindi indipendente da parti e proprietà condominiali;
- provvisto, preferibilmente, di almeno 2 posti auto.

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.

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

L'immobile dovrà possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, posseduti al momento dell'offerta oppure previsti nelle elaborazioni progettuali proposte:

- provvisto di attestato di prestazione energetica;
- conforme, possibilmente, agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti, nonché alle norme in materia di accessibilità, sicurezza, antincendio e antisismica, compatibile con la destinazione ad uso ufficio pubblico (obbligatorio 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 (L. n. 13/89 e ss.mm.ii.);
  - rispondenza alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 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 in caricato 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.

**Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o da completare a cura di questa amministrazione.**

## **2. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Il plico contenente la manifestazione di interesse dovrà pervenire **entro le ore 13,00 del giorno: 28/10/2022** al seguente indirizzo: **Agenzia delle Dogane e dei Monopoli - Direzione Territoriale 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 UFFICI ADM DI FOGGIA;**
- essere consegnato alla Segreteria di detta Direzione Territoriale, sita al quarto piano del citato stabile di Via Giovanni Amendola 201/5 Bari, che 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

## **3. 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. n. 445/00 e ss.mm.i.,

**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. n. 50 del 2016 e s.m.d., 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 il possesso eventuale dei 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, etc...;
  - 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 (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile etc...);
  - indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, etc...);
  - elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc. 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;
- 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:

- dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (*in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente*);
- il prezzo di vendita dell'immobile;
- la disponibilità a stipulare un rapporto contrattuale secondo la formula del "rent to buy" e l'eventuale canone annuo al netto dell'IVA;
- accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi.

#### **4. AVVERTENZE.**

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per questa Amministrazione, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta e la facoltà di recedere dalle trattative qualunque sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

**Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.**

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente; si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti; procederà alla valutazione delle offerte regolarmente pervenute selezionando, a suo insindacabile giudizio, l'offerta che riterrà preferibile.

L'esito dell'indagine verrà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web istituzionale.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, l'Amministrazione ne darà comunicazione all'offerente tramite raccomandata A.R. o PEC, e verrà avviata una trattativa finalizzata alla stipula del contratto, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione. Si precisa sin d'ora che il prezzo di vendita proposto, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, o nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni

eventuale accordo sopravvenuto, e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa, oltre agli altri eventuali danni.

## **5. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati personali saranno trattati in conformità al Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE.

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.

## **6. 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 Direttore Territoriale  
Marco Cutaia  
*Firmato digitalmente*

## **CONTATTI**

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Agenzia Dogane e Monopoli - Direzione Territoriale VIII Puglia, Molise e Basilicata- Ufficio Affari Generali – Sezione Logistica e Sicurezza, tel. 080 9180144

e-mail: [dir.puglia-molise-basilicata.aagg@adm.gov.it](mailto:dir.puglia-molise-basilicata.aagg@adm.gov.it)

Responsabile del procedimento:

Annarita De Salvatore tel. 080 9180144.

**Allegati:**

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