



**AGENZIA**  
**ADM**

L'AGENZIA DELLE ACCISE, DOGANE E MONOPOLI

**DT VII - SICILIA**  
**UFFICIO AFFARI GENERALI**

Prot. n.17383 /RU

Palermo, 15.11.2022

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO NON VINCOLANTE  
PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISTARE IN PALERMO E  
DA ADIBIRE A SEDE DELLA DIREZIONE TERRITORIALE PER LA  
SICILIA DELL'AGENZIA DELLE ACCISE, DELLE DOGANE E DEI  
MONOPOLI - DIREZIONE REGIONALE DI PALERMO**

**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. 128;

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

**CONSIDERATA** l'inidoneità dell'immobile pubblico proposto dall'Agenzia del Demanio, rappresentata nell'ambito del Comitato tecnico Immobili presso l'Agenzia del Demanio del 20 settembre 2022, giusta verbale prot.n. 425256/RU del 20 settembre 2022;

L'Agenzia delle Accise, Dogane e dei Monopoli - Direzione Territoriale VII - Sicilia, con sede in Largo Pietro Barbaro Comandante e Armatore (già Via F.sco Crispi, 143) – cap 90133 Palermo – email: [dir.sicilia@adm.gov.it](mailto:dir.sicilia@adm.gov.it); pec: [dir.sicilia@pec.adm.gov.it](mailto:dir.sicilia@pec.adm.gov.it), d'ora in poi denominata "Amministrazione", è interessata all'acquisto di un immobile da adibire a sede della Direzione Territoriale per la Sicilia dell'Agenzia delle accise, delle dogane e dei monopoli - Direzione Regionale di Palermo.

A tal fine, questa Amministrazione intende avviare una indagine esplorativa, diretta 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 requisiti di seguito indicati.

Si precisa sin d'ora che questa Amministrazione è interessata unicamente ad acquisire un immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali offerte di immobili in locazione – ovvero ad altro titolo - non saranno prese in considerazione.

Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per questa Amministrazione, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta e la facoltà di interrompere in qualunque momento le

trattative e/o interlocuzioni eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

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

L'immobile offerto all'Amministrazione dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

### **a. Ubicazione:**

Deve essere ubicato nel comune di Palermo (PA), possibilmente in zona centrale in un contesto di pregio.

Deve essere situato in una zona agevolmente collegata alle principali vie di comunicazione ed adeguatamente servita da mezzi pubblici

### **b. Dimensioni e funzionalità:**

Deve avere una superficie lorda complessiva all'incirca di mq 2000/2.500 circa per uffici, alloggi, magazzino, archivio, autorimesse, aule e altro (sala riunioni, sala conferenze, ecc.)

Si potranno prendere in considerazione anche eventuali soluzioni immobiliari aventi una superficie leggermente minore o maggiore, idonee a soddisfare i bisogni dell'ADM.

Il fabbisogno di spazio allocativo dell'Amministrazione potrà essere soddisfatto anche attraverso l'acquisto di una pluralità di immobili che singolarmente abbiano una dimensione inferiore alla dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti richiesti dal presente invito, purché appartenenti al medesimo complesso immobiliare o comunque situati nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro.

Deve essere autonomo da cielo a terra, compreso l'eventuale sottosuolo, quindi indipendente da parti e proprietà condominiali.

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.

Da un punto di vista funzionale, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di layout e di pianificazione degli spazi.

Negli immobili proposti sarà valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di mezzi dell'Amministrazione e dei dipendenti.

Nella proposta potranno essere indicati anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adeguamento/miglioramento.

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

Gli immobili proposti dovranno:

- avere una destinazione d'uso ufficio pubblico. Qualora gli immobili proposti presentino

una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita.

- essere provvisti di attestato di prestazione energetica;
- essere conformi agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti;
- rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008);
- rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89 e ss.mm.ii.);
- rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- essere dotati di certificato di prevenzione incendi per le attività di cui al D.P.R. 151/2011 che saranno esercitate all'interno;
- essere 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;
- riguardo ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente, l'immobile dovrà ricadere almeno nella Classe d'uso II, ai sensi del paragrafo 2.4.2 del DM 17 gennaio 2018 (NTC 2018). Gli immobili che ricadono in una Classe III o IV avranno titolo preferenziale. Se, inoltre, per l'immobile dovesse essere già stata valutata la vulnerabilità sismica, la stessa dovrà avere un indice minimo pari a 0,6.

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.

#### **d. Requisiti soggettivi dei soggetti interessati:**

Possono presentare domanda di partecipazione persone fisiche o persone giuridiche (di seguito soggetti interessati) che:

- 1) abbiano la disponibilità dell'immobile ovvero degli immobili presentati nella manifestazione di interesse a titolo di piena proprietà e ne abbiano altresì il possesso. Qualora un soggetto interessato non abbia il possesso dell'immobile o degli immobili indicati nella manifestazione di interesse, dovrà formalmente impegnarsi a riacquisirne il possesso entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita. In caso contrario il contratto non potrà essere stipulato.
- 2) siano in possesso dei requisiti per l'affidamento di contratti pubblici ai sensi dell'art. 80 del d. lgs. n. 50/2016.

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

Le domande di partecipazione alla presente indagine di mercato dovranno pervenire **entro le ore 16:00 del giorno 03.02.2023** al seguente indirizzo:

Direzione Territoriale VII Sicilia  
Largo Pietro Barbaro Comandante ed armatore  
(già via F. Crispi) - 90133 – Palermo

secondo le seguenti modalità:

- a) plico postale raccomandato (si terrà conto della data di spedizione);
- b) corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati (si terrà conto della data di consegna).
- c) plico a mano a cura dell'offerente e/o suo delegato, munito di apposita delega corredata da copia di un valido documento di riconoscimento. Solo in tale caso sarà rilasciata ricevuta con indicazione dell'ora e della data di consegna, che sarà l'unico documento a fare fede del rispetto dei termini di consegna del plico.

Si specifica che, per ciò che concerne le consegne effettuate secondo le modalità di cui alle lett. b) e c), queste dovranno essere eseguite esclusivamente nei giorni feriali dal lunedì al venerdì (e, comunque, entro il termine di scadenza di presentazione delle domande di partecipazione) dalle ore 09.00 alle ore 16.00 di ciascun giorno lavorativo, presso la segreteria della Direzione Regionale della Sicilia, sita al 2° piano dell'immobile sede della Direzione, Largo Pietro Barbaro Comandante ed armatore (già via F. Crispi) - 90133 – Palermo.

**Non saranno prese in considerazione - e di conseguenza saranno ritenute irricevibili - le offerte pervenute fuori termine.**

**L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità di ADM ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.**

Il plico chiuso, 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, l'indirizzo PEC o mail per eventuali comunicazioni, nonché la seguente dicitura:

**“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da acquistare in Palermo e da adibire a sede della direzione territoriale per la Sicilia dell'Agenzia delle accise, delle dogane e dei monopoli - Direzione Regionale di Palermo – NON APRIRE”**

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

### 3. CONTENUTO DEL PLICO.

All'interno del plico dovranno essere inserite n. 2 buste, separate e contrassegnate con le diciture "Busta A" e "Busta B":

#### 3.1 "Busta A" che deve contenere:

**3.1.1** la domanda di partecipazione che deve ricalcare lo schema dell'**Allegato 1**;

**3.1.2** l'attestazione, secondo lo schema dell'**Allegato 2**, dell'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. lgs. N. 50 del 2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, sottoscritta dalla persona fisica, ovvero dal legale rappresentante in caso di persona giuridica, titolare del diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili indicati nella domanda di partecipazione. La domanda e l'attestazione devono essere corredate da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

I soggetti interessati devono indicare nella domanda uno o più referenti – specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e un recapito telefonico – che potranno essere contattati dall'Amministrazione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

**3.1.3** la seguente documentazione amministrativa:

- copia del titolo di proprietà sull'immobile (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile (ove non sussistenti, si chiede di attestarne l'insussistenza);
- dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile o, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita;
- visura catastale e planimetrie catastali dell'immobile, con evidenziazione della destinazione d'uso e della classificazione catastale. Si evidenzia fin d'ora che in caso di conclusione del contratto, sarà verificata la conformità dello stato di fatto dell'immobile con i dati indicati nella visura e nelle correlate planimetrie e, in caso di difformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita;
- copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile. Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico – edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.
- certificato di agibilità. Qualora non sia allo stato disponibile, si evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto in caso di conclusione del contratto. La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere

rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile;

- certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile. Qualora il predetto certificato non sia allo stato disponibile, si evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto;
- dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon etc.);
- attestato di prestazione energetica;
- dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità dell'immobile in autonomia alle persone diversamente abili;
- dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. 81/2008).

Qualora la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, si evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta, in caso di conclusione del contratto.

#### **3.1.4 la seguente documentazione tecnica:**

- relazione descrittiva che contenga i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile, sottoscritta da soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza:
  - descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana e alle vie di accesso, dati catastali, dati dimensionali, destinazioni urbanistiche;
  - descrizione relativa ad attuali allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazione, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
  - descrizione relativa alle attuali dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile etc...);
  - dettaglio delle superfici lorde, così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, servizi, magazzini etc..) nonché della corrispondente superficie utile;
  - portanza dei solai, distinta per gli ambienti da destinare ad ufficio e ad archivio;
  - elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc.. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa dello stato di fatto dell'immobile oggetto di proposta;
  - documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili proposti.

La documentazione tecnica viene richiesta in formato elettronico (file in pdf, xls, doc, dwg etc..).

**Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Amministrazione si riserva di chiedere successivamente al soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.**

### **3.2 Busta B che deve contenere, a pena di esclusione:**

**3.2.1** la dichiarazione di offerta economica, redatta secondo l'**Allegato 3**, sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, contenente:

- il prezzo di vendita dell'immobile;
- accettazione della vincolatività dell'offerta per 5 mesi

## **4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA E AVVERTENZE.**

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.

Ai fini della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile sarà vincolante il parere di congruità dell'Agenzia del Demanio.

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 e alla valutazione di congruità 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. Titolare del trattamento è l'Agenzia delle accise, dogane e monopoli, che ha provveduto a nominare il proprio responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal Codice. L'Amministrazione tratterà i dati unicamente 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. Con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono il loro assenso al trattamento dei dati personali, anche giudiziari, che li riguardano.

## 6. PUBBLICAZIONE

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito INTERNET dell'ADM [www.adm.gov.it](http://www.adm.gov.it), nella sezione "Amministrazione trasparente".

Con la partecipazione alla presente l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti.

**Il Direttore Territoriale**

Luigi Liberatore

Firmato digitalmente

## CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Agenzia Dogane e Monopoli - Direzione Territoriale VII Sicilia- Ufficio Affari Generali, tel. 0917653232-237

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

Responsabile del procedimento:

Lucilla Cassarino [lucilla.cassarino@adm.gov.it](mailto:lucilla.cassarino@adm.gov.it)

## Allegati:

Domanda di partecipazione (All.1, da compilare);

Dichiarazione sostitutiva (All. 2 da compilare)

Offerta economica (All.3, da compilare);