



Prot: 22954/RU

Venezia, 16 luglio 2024

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO
ESPLORATIVA NON VINCOLANTE
PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE
NELLA CITTÀ DI VICENZA**

Data di scadenza 31 luglio 2024

L'AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI,

istituita con il Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, ente pubblico non economico

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;

RILEVATA la necessità di dover provvedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione per l'Ufficio delle Dogane di Vicenza;

VERIFICATA l'indisponibilità di idonei immobili demaniali;

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

RENDE NOTO

La Direzione Territoriale III - Veneto e Friuli Venezia Giulia, di seguito Direzione Territoriale, ha necessità di individuare un immobile da locare nella città di Vicenza, di seguito immobile, per l'Ufficio delle dogane di Vicenza, al fine di avviare una successiva procedura negoziata diretta alla stipula di un contratto di locazione della durata di anni 3, eventualmente rinnovabili, con clausola di recesso per il conduttore azionabile con preavviso di mesi 6.

Il presente avviso costituisce invito esplorativo diretto a privati, enti, società e operatori di comprovata esperienza nel settore immobiliare, interessati a partecipare ed a presentare progetti e proposte in grado di soddisfare i seguenti requisiti.



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

UFFICIO AFFARI GENERALI

REQUISITI DELL'IMMOBILE RICERCATO

A) Requisiti

- 1) Deve essere in buono stato, preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione e comunque già rispondente ai requisiti richiesti o modificabile o completabile in relazione alle esigenze manifestate nel presente avviso, al più tardi, **entro due mesi dalla stipula del contratto di locazione.**
- 2) Deve essere in grado di ospitare n. 35 postazioni di lavoro;
- 3) Deve essere ubicato nel Comune di Vicenza o nelle immediate vicinanze al Comune di Vicenza;
- 4) Deve avere una superficie utile lorda totale **minimo mp 800 massimo mq 900 complessivi.** La determinazione della consistenza dell'immobile è computata come da indicazioni del Manuale della Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Pertanto, nel caso di ufficio strutturato, la superficie utile Lorda è misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle tramezzature ovvero opere divisorie.
- 5) Deve disporre di n. 15 posti auto quali pertinenze a servizio;
- 6) Deve essere situato in una zona agevolmente collegata alle principali vie di comunicazione;
- 7) Deve essere raggiunta da connessione FIBRA FTTH;
- 8) 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.

B) Requisiti tecnici specifici

- 1) Avere destinazione d'uso terziaria/direzionale e rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e della 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 normativa vigente in materia di conformità impiantistica.
- 5) Deve essere rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 6) Deve essere rispondente alle prescrizioni in materia di tutela di sicurezza dei luoghi di lavoro.

C) Ulteriori requisiti

Costituiscono requisiti non necessari ma valutabili in quanto funzionali alle esigenze operative:

- 1) 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 a 0,6. Il rispetto del presente requisito sarà attestato mediante presentazione del



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

UFFICIO AFFARI GENERALI

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.

- 2) Disporre di uno spazio destinato ad archivi, depositi e magazzini quali pertinenze a servizio.
- 3) Essere servita da mezzi pubblici.

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:

- l'assenza di cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di pubblici appalti, che di eventuali divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 94 del D. Lgs. 36/2023 e, in particolare:
 - di non aver subito condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità e per reati di corruzione, frode, riciclaggio, terrorismo, sfruttamento del lavoro minorile, partecipazione a un'organizzazione criminale e ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione (comma 1, lett. a), b) c), d) e) e) e g);
 - che a proprio carico non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D. Lgs. n. 159/2011, o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo Decreto (comma 2);
 - di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti comma 4,);
 - di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro (comma 5, l. a);
 - di non essere stato soggetto alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D. Lgs n. 231/2001, o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D. Lgs. n. 81/2008 (comma 5, lettera f);
 - che il soggetto rappresentato non è in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

UFFICIO AFFARI GENERALI

- non è destinatario di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001);
- di essere o che il soggetto rappresentato è in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o di non esserne soggetto (comma 5, lettera i);
 - di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del D. L. 152/1991, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 203/1991,
- o in alternativa
- che pur essendo stato vittima dei reati di cui sopra non ha ommesso di denunciare i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'art. 4, primo comma, della L. n. 689/1981 (art. 80, comma 5, lettera l).

MODALITÀ' DI PARTECIPAZIONE

Le manifestazioni d'interesse alla presente indagine di mercato, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire al seguente indirizzo:

Agenzia Dogane e Monopoli
Direzione Territoriale III Veneto e Friuli Venezia Giulia
Via Rampa Cavalcavia n. 16 - 30172 Venezia/Mestre

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **31 luglio 2024** 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 la 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 dell'Ufficio delle Dogane di Vicenza - NON APRIRE"**.

Il plico dovrà contenere:

- La **manifestazione di interesse**, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri e corredata da copia fotostatica del documento di identità del 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;



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

UFFICIO AFFARI GENERALI

- che l'immobile ha o avrà una destinazione urbanistica compatibile con l'uso cui è preposto;
- che l'immobile ha caratteristiche strutturali adeguate all'utilizzo;
- che tutti gli impianti di cui dispone l'immobile sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- che l'immobile rispetta 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, 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.

- **Una busta sigillata, recante la dicitura "Busta 1 - Documenti dell'immobile"** con la seguente documentazione:
 - copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
 - identificativi catastali dell'immobile;
 - planimetrie quotate;
 - relazione tecnico/descrittiva dell'immobile, per illustrarne le caratteristiche tecniche: dimensioni, ubicazione e impianti;
 - la superficie utile lorda totale come stabilito nei "Requisiti" del presente avviso;
 - superfici di ciascuna delle altre eventuali pertinenze a servizio per: parcheggi scoperti, coperti, archivi, depositi e magazzini, computate come indicato nei "Requisiti";
 - descrizione della presenza di particolari tipologie di servizi comuni, quali, a titolo esemplificativo, servizio di guardiania, reception, sale riunioni 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, sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri. La dichiarazione dovrà attestare, inoltre, che l'offerta proposta è valida per 60 giorni dalla data di scadenza del termine di ricezione.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Ai fini dell'esame delle manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini sopradescritti, la Direzione Territoriale nominerà un'apposita Commissione di valutazione.



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

UFFICIO AFFARI GENERALI

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;
- non verrà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata;
- che il canone proposto, ai sensi dell'art. 2, c. 222, della L. n. 191 del 23/12/2009 verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio;
- che al canone congruito dall'Agenzia del Demanio si applicherà una riduzione del 15% ai sensi dei commi 4, 6 e 10 dell'art. 3 del D.L. 95/2012, esclusi i seguenti casi:
 - classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs.42/2004;
 - rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'art. 2, c. 222, primo periodo, della L. 23/12/2009 n. 191, di un parametro non superiore a 15 mq per addetto ovvero non superiore a 20 mq per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità



ADM

AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI

DT III – VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA

UFFICIO AFFARI GENERALI

- **nell'articolazione degli spazi interni;**
- **il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, c. 222 e seguenti della L. 23/12/2009 n. 191, per le amministrazioni statali.**

PUBBLICAZIONE

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

[Avvisi di manifestazione di interessi - Agenzia delle dogane e dei Monopoli \(adm.gov.it\)](#)

Il Direttore Territoriale

Franco Letrari

Firmato digitalmente

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Agenzia Dogane e Monopoli - Direzione Territoriale III Veneto e Friuli Venezia Giulia - Sezione Logistica e Sicurezza, tel. 041-8773.312/236, e-mail: dir.veneto-friuliveneziagiulia@adm.gov.it

Responsabile del procedimento:

Rosario Greco tel. 041-8773.241