



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

Dipartimento per i trasporti e la navigazione

DIREZIONE GENERALE TERRITORIALE DEL NORD-EST

Ufficio 2 – Motorizzazione Civile di Verona

Sezione di Padova

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE PASSIVA AD USO DELLA MOTORIZZAZIONE CIVILE DI VERONA – SEZIONE DI PADOVA

La Direzione Generale Territoriale del Nord-Est Ufficio 2 – Motorizzazione Civile di Verona – Sezione di Padova, Corso Spagna, 12 – tel. 049 8538211, e-mail/pec: umc-@pec.mit.gov.it, nell'ambito dei piani di razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di riduzione dei costi per le locazioni passive di cui all'art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito in L. n. 135/2010 e ss.mm.ii, ha necessità di individuare un immobile da acquisire in locazione passiva per le proprie esigenze.

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad una indagine conoscitiva di mercato per l'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto del dettato normativo di cui all'art.2, comma 222, della L. n. 191/2009 e ss.mm.ii, non costituisce impegno per l'Amministrazione, la quale si riserva di valutare insindacabilmente l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipula del contratto di locazione, che rimane comunque subordinata al rilascio del "nulla osta alla stipula" da parte dell'Agenzia del Demanio e del Ministero dell'Infrastrutture e dei Trasporti.

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e, pertanto, le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura ed avviarne altra, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento dell'iter procedurale.

Nessun diritto sorge, conseguentemente, in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta dell'offerta.

La ricerca è circoscritta al territorio comunale di Padova.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA RICERCARE

1. Requisiti generali

L'unità immobiliare dovrà essere ubicata a Padova in zona servita da mezzi pubblici e con una viabilità in grado di essere facilmente raggiungibile per garantire, tra l'altro, le attività di revisione/collaudo dei veicoli di massa superiore ai Kg 3500.

L'unità immobiliare dovrà essere composta da una superficie idonea da destinare a uffici e servizi ed aree destinate al pubblico (sportelli e aule esami) e superfici destinate ad altri usi (archivio, magazzini e depositi).

La parte esterna dovrà essere dotata di un numero congruo di parcheggi auto per i dipendenti e per gli utenti privanti e/o professionali. Inoltre, è necessaria un'area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare composta da una superficie protetta da tettoie e pensile destinata a zone per le operazioni tecniche di revisioni e collaudi dei veicoli e carico/scarico di almeno mq 600.

L'area suddetta dovrà poi essere adattata con linee di collaudo e revisione con relative attrezzature (prova freni; fossa d'ispezione dei veicoli; prova giochi; ponte sollevatore ecc.). L'area revisioni/collaudi dovrà essere dotata di un Ufficio da destinare agli operatori tecnici per svolgere la loro attività.

Per lo svolgimento in sicurezza delle operazioni tecniche di revisioni e collaudi dei veicoli sarà necessaria una superficie di almeno mq 2000/2500.

Dovrà essere disponibile un'area con una superficie sufficientemente ampia (oltre 2000 mq) da destinare esclusivamente a pista per effettuare in sicurezza le "prove esami moto".

2. Requisiti dimensionali

La superficie complessiva dell'immobile, al lordo delle strutture murarie, deve essere di circa mq 2744 comprensivi di:

- Immobile con locali ad uso uffici di metratura di circa mq 2744,00 suddiviso tra uffici, archivi, aule ed altro come da quadro esigenziale allegato;
- Disponibilità di posti auto scoperti in area recintata per il personale e l'utenza;
- Superficie scoperta di circa mq 4800.

La sede, che sarà destinata alle attività amministrative, deve essere costituita da:

- Front-office di ricezione del pubblico con un'area di prima informazione, sala d'attesa per il pubblico, sportelli, servizi igienici dedicati, per una superficie netta di almeno 200/250 mq;
- Aula per esami informatizzati e annessa sala di attesa avente una superficie utile di almeno 120 mq da attrezzarsi con le postazioni di lavoro dedicate al conseguimento a quiz delle patenti, comprensivi di servizi igienici dedicati, più 30 mq per locale deposito materiali scorta aula;
- Stanze/uffici per una superficie netta di almeno 900 mq – da dedicare anche a tipo dirigenziale ad ufficio e/o spazio per riunioni. Tutte le stanze in cui è prevista la presenza

- da parte del personale, dovranno avere finestre per l'illuminazione naturale, che consentano la visione dell'esterno, di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento ed infissi apribili di superficie netta ad almeno 1/16 della superficie di pavimento per consentire una corretta ventilazione dei locali;
- archivi per una superficie di almeno 450 mq;
- magazzini per una superficie di almeno 450 mq;
- un locale tecnico di almeno 40 mq;
- CED di almeno 30 mq;
- Servizi igienici in numero adeguato ai dipendenti (29) e a norma anche per i diversamente abili.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica, ma di dimensioni superiori a quelle indicate, fermo restando il rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa.

Altresì potranno essere considerate eventuali soluzioni con differenti ripartizioni degli spazi parziali indicati, purché funzionali agli scopi dell'ufficio.

3 Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste

- Ubicazione: territorio comunale di Padova;
- Tipo di fabbricato: ad uso ufficio;
- Distribuzione dei locali: razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto.

Tutti gli uffici dovranno essere dotati dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente interno, realizzati secondo le normative vigenti;
- Impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) in tutti gli ambienti ad esclusione dei locali tecnici e di deposito;
- Impianto di rilevazione dei fumi;
- Impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
- Impianto di rete informatica (impianto LAN);
- L'immobile dovrà essere agevolmente collegato alle principali vie di comunicazione, servita anche da mezzi pubblici. L'Ufficio dovrà essere dotato, possibilmente, di tre ingressi indipendenti e separati: - Ingresso Personale Ufficio - Ingresso Pubblico/Accesso Sportelli - Ingresso Aula Esami.

4 Requisiti tecnici specifici

- destinazione dell'immobile ad uso "Ufficio pubblico" (e aperto al pubblico) e rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti;

- attestazione di agibilità dell'immobile e certificazione di Collaudo statico relativo al miglioramento sismico;
- rispondenza ai requisiti di legge in accordo con le indicazioni d'uso (sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio);
- conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22.02.2006 (G.U. del 2.03.2006 n.51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n.151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs 81/08 e s.m.i);
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91; D.Lgs 192/2005; D. Lgs 311/2006; D.P.R. 59/2009; DM 26.06.2009; DL 63/2013);
- presenza di adeguata rete LAN;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- rispondenza alle prescrizioni di cui al DPR 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3, dell'OPCM 3274/2003);
- dichiarazione che nell'immobile non sono presenti materiali contenenti amianto (MCA).

Ulteriori indicazioni in ordine alle caratteristiche dell'immobile potranno essere acquisite presso il UMC di Verona – Sezione di Padova, Corso Spagna, 12 – 049 8538211.

5. Requisiti cogenti

A dimostrazione del possesso dei predetti requisiti, ai fini dell'eventuale stipula di un contratto di locazione, il proprietario dovrà produrre la documentazione di seguito elencata, in conformità a quanto richiesto alla competente Agenzia del Demanio, ai fini del rilascio del prescritto “nulla – osta alla stipula”:

- 1) dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo professionale, attestante che l'immobile:
 - a) è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L.46/90 e ss.mm.ii);
 - b) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii);
 - c) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs N. 81/2008 e ss.mm.ii (Requisiti dei luoghi di lavoro) in materia di tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - d) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. etc) e ha destinazione “UFFICI”;
- 2) certificazione prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- 3) attestato di certificazione energetica;
- 4) Certificato di Agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6/6/2001 N. 380;

5) Planimetrie aggiornate in formato editabile e PDF.

La certificazione di vulnerabilità sismica non è richiesta ai fini dell'autorizzazione alla stipula e all'approvazione del contratto, tuttavia, la DGT Nord Est potrà adottare determinazioni amministrative a riguardo e ritenere necessaria l'eventuale produzione della detta certificazione.

Altresì è necessario dichiarare di:

- possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere per il personale;
- presentare idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici (isolamento termico delle pareti; coibentazione dei solai di copertura ed eventuali impianti fotovoltaici).

6 Durata del contratto

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

La locazione passiva dovrà rispettare le condizioni e i limiti imposti dalle vigenti disposizioni in materia di spesa pubblica, nonché quelle in vigore al momento dell'eventuale impegno a locare.

Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria, mentre restano a carico dell'Amministrazione le opere di manutenzione ordinaria.

Prima della stipula del contratto, il proponente dovrà obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste per attestare la piena conformità dell'immobile ai requisiti indicati. Nel caso non venga fornita, all'atto della convocazione per la stipula, la documentazione richiesta o venga comunque accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocata l'aggiudicazione ed ogni eventuale accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute dall'Amministrazione.

L'Amministrazione, anche per il tramite degli enti preposti, effettuerà prima della stipula del relativo contratto le opportune verifiche per accertare la rispondenza dell'immobile ai requisiti previsti e dichiarati dal proponente.

L'Amministrazione non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

L'Amministrazione ha facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell'esecuzione del contratto, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative degli immobili o ritardi nella disponibilità degli stessi, nonché per sopravvenute e motivate esigenze d'interesse pubblico.

Modalità di presentazione delle offerte

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti, siano essi persone fisiche e/o giuridiche, proprietari di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati e a quelli di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

La proposta potrà pervenire in formato telematico all'indirizzo PEC:

- umc-padova@pec.mit.gov.it

ovvero, in forma cartacea, mediante consegna di un unico plico (con indicazione del mittente e relativo numero di telefono ed e-mail), chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la dicitura **“Offerta per l'immobile da destinare a sede dell'UMC di Verona – Sezione di Padova – NON APRIRE”**.

Il predetto plico dovrà pervenire entro **e non oltre le ore 12,00 del 30° giorno** successivo alla data di pubblicazione del presente avviso, al seguente indirizzo: “Motorizzazione Civile di Verona - Sezione di Padova – Corso Spagna, 12 – 35127 Padova”, mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

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

Indagine di mercato per la ricerca di un immobile sede della “Motorizzazione Civile di Verona – Sezione di Padova”

All'interno del plico telematico o cartaceo dovranno essere inserite due buste, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

Busta A – documentazione – contenente la domanda di partecipazione redatta e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, con indicazione dei dati anagrafici del proprietario dell'immobile, il quale presenterà l'immobile proposto in una relazione dettagliata inerente le caratteristiche tecniche dell'immobile con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali aggiornati, alle varie dotazioni impiantistiche, nonché alle soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei costi relativi ai consumi energetici.

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/50 e s.m.i., il soggetto giuridicamente legittimato dichiarerà espressamente, assumendosene la piena responsabilità:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero assenza di pendenza di una delle predette procedure, nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di essere in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- in caso di società di essere iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che sussistono le condizioni di cui all'art 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 e successive modificazioni (autocertificazione antimafia);
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso.

La domanda di partecipazione deve essere, altresì, corredata dalla seguente documentazione:

1. copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
2. identificativi catastali;
3. dichiarazione asseverata di cui al punto 1 del paragrafo sui requisiti tecnici;
4. certificazioni di cui ai punti 2, 3 e 4 del paragrafo sui requisiti tecnici;
5. planimetrie, fotografie e quant'altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile proposto e della sua idoneità all'uso;
6. relazione descrittiva dell'immobile con indicazione delle caratteristiche tecniche dello stabile, con particolare riferimento alle superfici, alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali aggiornati, alle dotazioni impiantistiche e alle soluzioni tecnologiche finalizzate al contenimento dei consumi energetici;
7. la disponibilità a adeguare i locali, a propria cura e spese, sulla base delle specifiche esigenze che potranno essere evidenziate nel dettaglio dai responsabili della UMC – di Verona Sezione di Padova;
8. l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte.

L'offerta è vincolante per 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza del presente avviso di ricerca immobiliare.

La descrizione degli interventi necessari e la loro tempistica dovrà essere specificata nella succitata domanda di partecipazione.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta e la copia fotostatica del documento di identità sono richieste a pena di esclusione.

BUSTA B – offerta economica – dovrà contenere, a pena esclusione, la dichiarazione di offerta economica al netto di I.V.A., e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, contenente:

- il canone di locazione annuo, al netto dell'IVA;
- eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);
- espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi dalla data di scadenza del termine di ricezione.

La UMC di Verona – Sezione di Padova non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli Enti Pubblici non economici e le Amministrazioni Locali.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici dell'Agenzia del Demanio – che, in tale sede, potrà valutare la sussistenza di ogni requisito tecnico in materia di sicurezza e richiedere apposita documentazione al riguardo – e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

Si fa presente che la stipulazione del contratto avverrà prima della consegna dell'immobile o contestualmente alla stessa, previo il nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per la UMC di Verona – Sezione di Padova -, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative qualora venga meno l'esigenza dell'immobile.

La UMC potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione.

La UMC si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito della DGT Nord Est, con valore di notifica.

Nel caso in cui l'immobile, alla data della sottoscrizione del contratto, risulti privo del certificato di agibilità, del certificato di prestazione energetica, nonché dei requisiti indicati nell'offerta, ovvero non risulti in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro, sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'Amministrazione dall'interruzione della procedura.

I dati personali saranno trattati in conformità all'art.13 del D.lgs. del 30 giugno 2003 n. 196. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti, finalizzato anche ad accettare l'idoneità dell'immobile proposto alle finalità di cui al presente avviso.

Il presente avviso dell'indagine di mercato sarà pubblicato:

- sul sito internet della Direzione Generale Territoriale del Nord-Est nella sezione "Comunicazione":
<https://www.dgtne.it/amministrazione-trasparente/gare-e-appalti/>;
- sul sito istituzionale dell'Amministrazione "PAT":
https://trasparenza.mit.gov.it/pagina984_avvisi.html;

L'esito dell'indagine di mercato, con valore di notifica, sarà pubblicato sul sito internet della Direzione Generale del Nord-Est "Comunicazione":

<https://www.dgtne.it/amministrazione-trasparente/gare-e-appalti/>

Per ulteriori informazioni è possibile contattare:

economato.uppd@mit.gov.it

segreteria.uppd@mit.gov.it

Padova, data del protocollo

Il Direttore dell'UMC di Verona
Dott. Ing. Giacomo Colella

Responsabile del procedimento
dott. Architetto Francesco Schiera