



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Dipartimento per i Trasporti, la Navigazione gli Affari Generali ed il Personale

Direzione Generale Territoriale del Nord-Ovest
UFFICIO 1 - MOTORIZZAZIONE CIVILE DI TORINO

Via Bertani, 41 – 10137 Torino
Tel. 011.3012100
e-mail: direzione_upto@mit.gov.it

AVVISO PUBBLICO

Data di pubblicazione: 25/11/2019

Data di scadenza: 28/02/2020

RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO PUBBLICO PER LOCAZIONE PASSIVA – INDAGINE DI MERCATO

Nel quadro delle operazioni di razionalizzazione degli spazi intese a ridurre la spesa per immobili FIP – FIP-P1 o terze locatrici, L'Ufficio Motorizzazione Civile di Torino

RENDE NOTO

che intende ricercare uno o più immobili ad uso ufficio pubblico da condurre in locazione passiva, per la propria sede di Torino, rispondente ai layout riportati nelle figure:

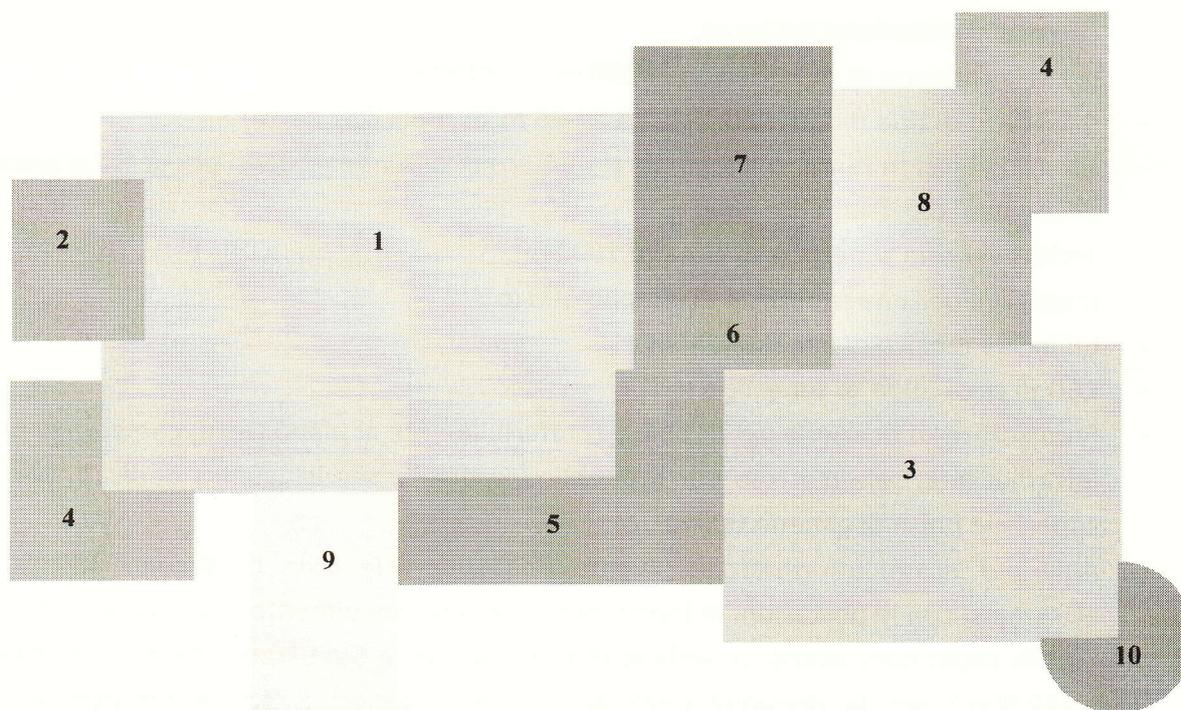


Fig. 1 - Layout (Edificio per uffici: parte amministrativa)

1.Uffici; 2. Sala riunione; 3. Magazzino; 4. Archivio; 5. Servizi igienici; 6 Attesa; 7. Aula esami; 8. Sportelli; 9. CED; 10. Locale tecnico.

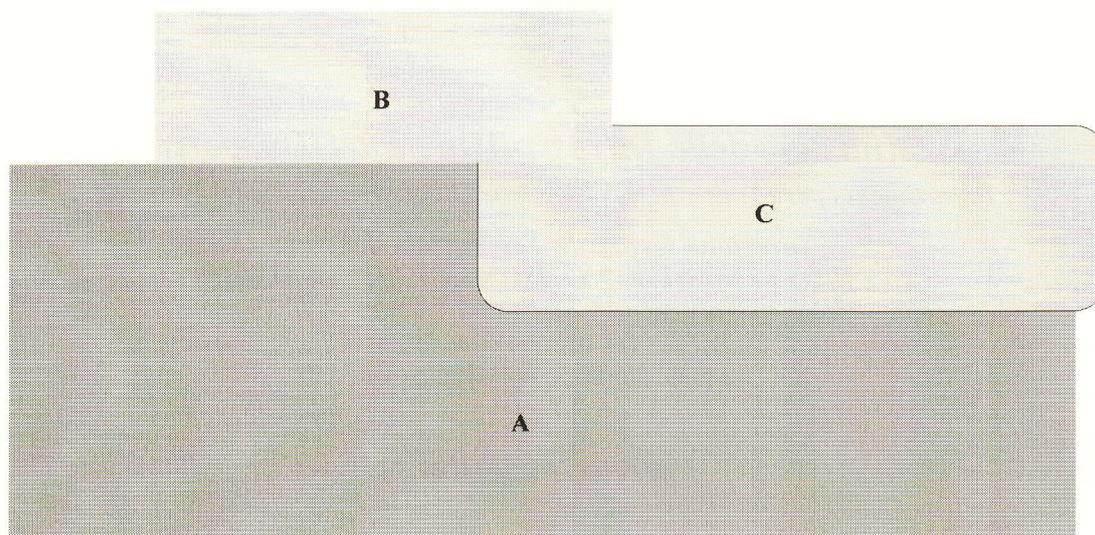


Fig. 2 - Layout (Stazione operativa di controllo)

A. Capannone; B. Sala operativa (Ufficio, Attesa, Sportello, Servizi e Spogliatoi); C. Tunnel Isotermico

1. Requisiti dimensionali

La sede accessibile ai veicoli industriali dovrà comprendere:

a) Uno o più edifici per la parte amministrativa (Fig. 1) costituiti da:

- N. stanze/uffici $134 < N_{uff} < 160$ per una superficie netta di almeno 1.800 m^2 . Tutte le stanze in cui è prevista la presenza continuativa 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;
- n.1 sala riunione di superficie utile $100 \text{ m}^2 \leq S_u \leq 150 \text{ m}^2$;
- n.1 ufficio di tipo dirigenziale di circa $20-25 \text{ m}^2$ di superficie netta;
- servizi igienici in numero adeguato al numero di dipendenti divisi per sesso e a norma anche per i diversamente abili;
- archivi per una superficie di almeno 1000 m^2 ;
- magazzini per una superficie di almeno 500 m^2 ;
- un locale tecnico di almeno 200 m^2 ;
- CED di circa 30 m^2 di superficie netta;
- Front-office di ricezione del pubblico (preferibilmente al piano terra) con area di prima informazione, sala d'attesa per il pubblico, sportelli, servizi igienici dedicati, per una superficie netta di almeno 600 m^2 ;
- Aula per esami informatizzati avente una superficie utile di almeno 180 m^2 da attrezzarsi con le postazioni di lavoro dedicate al conseguimento a quiz delle patenti;

a) uno o più capannoni aventi superficie utile complessiva $S_u \geq 920 \text{ m}^2$ (dimensioni minime $23,00 \times 40,00 \text{ m}$) per la revisione degli autoveicoli superiori a $3,5 \text{ t}$ e rimorchi e degli autoveicoli inferiori a $3,5 \text{ t}$ e di ciclomotori/motoveicoli a 2 / 3 / 4 ruote, disposte su **quattro** linee di cui due saranno destinate esclusivamente alle revisioni di autoveicoli superiori a $3,5 \text{ t}$ e rimorchi, una sarà promiscua (sia autoveicoli superiori a $3,5 \text{ t}$ che inferiori), mentre l'altra verrà destinata ai mezzi leggeri. Altezza del capannone $H \geq 5,00 \text{ m}$

misurata dal calpestio interno, al primo ostacolo posto sul soffitto; dotato di portone di ingresso con misure minime di 3,50m di larghezza e 5,00m di altezza. Il locale dovrà essere dotato di una fossa di ispezione su ciascuna linea di revisione di autoveicoli superiori a 3,5 t, realizzata conformemente alla norma UNI 9721:2009, delle seguenti dimensioni (presi come riferimento dall'appendice X – art. 241 del Regolamento di esecuzione del C.d.S.):

- lunghezza non inferiore a 6,00 m;
- larghezza non inferiore a 0,75 m (p.to 7.1 della norma UNI 9721:2009);
- profondità non inferiore ad 1,80 m (p.to 7.2 della norma UNI 9721:2009).

La fossa di ispezione, con almeno due accessi principali, dovrà essere dotata di ogni accorgimento costruttivo che prevenga il pericolo di possibile caduta accidentale nella stessa (ad esempio griglie di copertura semoventi) e dovrà essere provvista di impianti di aspirazione per l'evacuazione degli inquinanti aerodispersi che possono raccogliersi al suo interno.

Dovrà essere presente un ponte sollevatore che dovrà garantire un'altezza di sollevamento pari ad 1,80 m per veicoli di massa pari almeno a 3,5 t. Dovranno, altresì, essere assicurati:

- uno spazio libero di larghezza di almeno 60 cm, intorno al ponte;
- circuiti di sicurezza che permettano l'arresto del movimento discendente del ponte, quando viene interrotto il raggio luminoso di relè fotoelettrici applicati sui bordi esterni inferiori delle superfici di guida;
- dispositivi di sicurezza contro l'improvvisa perdita di pressione nel sistema idraulico;
- banco prova giochi incorporato e rigidità sufficiente ad assorbire la spinta delle piastre;
- pedane di lunghezza non inferiore a 4500 mm e larghezza non inferiore a 600 mm;
- dispositivo di sincronizzazione degli organi di sollevamento, tale da garantire l'allineamento delle pedane indipendentemente dalle distribuzioni di carico;
- dispositivo di sicurezza nei confronti del sovraccarico.

Annesso al capannone dovrà essere presente un edificio con n. 2 stanze-ufficio per complessivi 50m², sala sportello/attesa per il pubblico di circa 120 m²; servizi igienici (distinti uomo/donna) con parte spogliatoio per una superficie netta di circa 50 m²;

- b) un **“Tunnel isotermico”** attrezzato per la conduzione delle prove di Isotermia così come previste ai punti: 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 4.2 e 4.3 dell'Allegato 1 – Appendice 2 dall'Accordo Internazionale ATP ratificato a Ginevra il 1 settembre 1970 e ratificato dall'Italia in data 2 maggio 1977 con Legge n°264, nonché i suoi successivi aggiornamenti. Il tunnel di prova dovrà avere dimensioni minime di 240 m² (12,00x20,00 m) e un'altezza di almeno 5,00 m misurata dal calpestio interno al primo ostacolo posto sul soffitto; tali da poter accogliere tutta la gamma delle tipologie dei veicoli attrezzati per trasporto di derrate alimentari in regime di ATP, entro i limiti legali di masse e dimensioni (lunghezza, larghezza e altezza) previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione. Il tunnel dovrà altresì essere dotato degli spazi e delle dimensioni necessarie per la movimentazione delle attrezzature e per l'agevole passaggio dei tecnici deputati all'armamento e alla gestione delle prove. I locali da adibire ad “uso ufficio” dovranno

essere ubicati in adiacenza e, possibilmente, al medesimo piano dei tunnel, e dovranno essere dotati di efficienti impianti tecnici, dei servizi e di quant'altro occorrente per rendere i locali regolarmente funzionali ed idonei.

- c) un piazzale di almeno **13.000m²**, per accumulo veicoli e spazio per piste esami moto, con pavimentazione d'asfalto piana e complanare priva di ondulazioni, depressioni e rigonfiamenti localizzati, avvallamenti e buche, fessurazioni e cedimenti, capace di offrire buone condizioni di sicurezza. Le dimensioni del piazzale dovranno garantire la possibilità di tracciare sull'asfalto due moduli non sovrapponibili di dimensioni 92,00x13,00m e 31,00x10,00m, altresì nello spazio dei circuiti non dovranno essere presenti tombini. Inoltre dovrà essere assicurata la tracciabilità su asfalto di una corona circolare (fascia di ingombro) di raggio esterno 12,50m e raggio interno 5,30m. Disponibilità di posti auto coperti e/o scoperti per almeno 160 autovetture.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di immobili di uguale destinazione urbanistica ma di dimensioni superiori a quelle prima indicate, fermo restando il rispetto dei principi e delle norme vigenti in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa. Si precisa che il layout degli ambienti (figura 1) è puramente indicativo infatti gli spazi potranno essere distribuiti in edifici multipiano purché rispondenti alle indicazioni metriche indicate nel presente avviso; non si esclude la possibilità di utilizzare un *open space* purché venga riorganizzato sulla base delle esigenze della scrivente Amministrazione.

2. Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale richieste

Ubicazione: territorio comunale di Torino e Comuni limitrofi entro un raggio di 25-30 Km – Tipo di fabbricato: ad uso ufficio comprendente capannone per Stazione di controllo autoveicoli – 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 e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente interno, realizzati secondo le normative vigenti;
- Impianto di riscaldamento in tutti gli ambienti ad esclusione dei locali tecnici e di deposito;
- Impianto di raffrescamento o climatizzazione;
- Impianto di rilevazione fumi;
- Impianto di segnalazione antiincendio, 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.

L'immobile dovrà essere agevolmente collegato alle principali vie di comunicazione.

3. Requisiti tecnici specifici

destinazione dell'immobile ad uso "ufficio pubblico" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;

sovraccarico per i solai delle zone ufficio e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;

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).

4. Requisiti cogenti

Conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;

Conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i 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 ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il **31.10.2022**. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

5. 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..

Modalità di presentazione delle offerte

L'offerta sottoscritta dal proprietario — persone fisiche e/o giuridiche - dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **28/02/2020** al seguente indirizzo:

Ufficio Motorizzazione Civile di Torino

Ufficio Protocollo

Via Bertani, 41 – 10137 TORINO

Il plico potrà essere consegnato a mano dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.00, o spedito mediante servizio postale. In caso di spedizione mediante servizio postale, faranno fede ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo dell'Ufficio suddetto. L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni

responsabilità dell'amministrazione ove, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse pervenire entro i termini perentori indicati.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato. Tali plichi verranno custoditi all'interno degli archivi dell'Ufficio e non verranno restituiti al mittente.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica – ove presente anche di posta elettronica certificata – e/o numero di fax ove si intendano ricevere le comunicazioni) e dovrà essere apposta la dicitura "RICERCA IMMOBILE DA LOCARE AL FINE DI ADIBIRLO A SEDE DELL'UFFICIO MOTORIZZAZIONE CIVILE DI TORINO – NON APRIRE".

LA BUSTA DOVRÀ CONTENERE:

n.3 buste distinte con la dicitura Busta A – B – C chiuse e sigillate, contenenti

Busta A: domanda di partecipazione compilata, sottoscritta e corredata di copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, redatta secondo lo schema di cui all'Allegato A;

Busta B: dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, mediante la compilazione dell'Allegato B, attestante l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e s.m.i., nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione (compilazione Allegato B).

Documentazione tecnica

- identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
- dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc.;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani) anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
- estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigente» (certificato di collaudo statico allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i

documenti sopra citati potranno essere sostituiti da “dichiarazione sostitutiva” della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;

- 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, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, sala riunioni, 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 della proposta; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile, ove necessari, con esatta indicazione dei tempi di consegna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;

Busta C: offerta economica, con l'indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'I.V.A., redatta secondo il modello Allegato C.

Si precisa che:

L'Amministrazione procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze anche in presenza di una sola proposta valida;

il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo questa Amministrazione, che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse. Nessun diritto di aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;

nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'Amministrazione, sino alla data dell'interruzione della trattativa;

l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi previa valutazione del canone richiesto;

i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Con la partecipazione al presente Avviso l'offerente prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

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

Il testo e l'esito della presente indagine di mercato sarà pubblicato:

- ✓ sul sito internet del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, raggiungibile all'indirizzo <http://www.mit.gov.it/>;
- ✓ sul sito internet della Direzione Generale Territoriale del Nord-Ovest, alla pagina <http://www.dgtnordovest.it/joomla/>;
- ✓ sul "Portale dell'automobilista" all'indirizzo <https://www.ilportaledellautomobilista.it>.

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare:

Dott. Ing. Cinzia Ciaramellano (cinzia.ciaramellano@mit.gov.it) tel. 011-30121009446.

Torino, 20/11/2019

Il Direttore
Dott.ssa Stefania Bosio

