



# Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

## Dipartimento per i trasporti e la navigazione

Direzione Generale Territoriale del Nord-Ovest

Ufficio 5 – Motorizzazione Civile di Brescia

Sezione di Mantova

### AVVISO PUBBLICO

#### RICERCA DI IMMOBILE AD USO UFFICIO 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 Brescia – Sezione di MANTOVA

RENDONO NOTO

che intendono ricercare uno o più immobili ad uso ufficio da condurre in locazione passiva, per la propria sede di Mantova, rispondenti, a titolo meramente indicativo, ai layout riportati nelle figure:

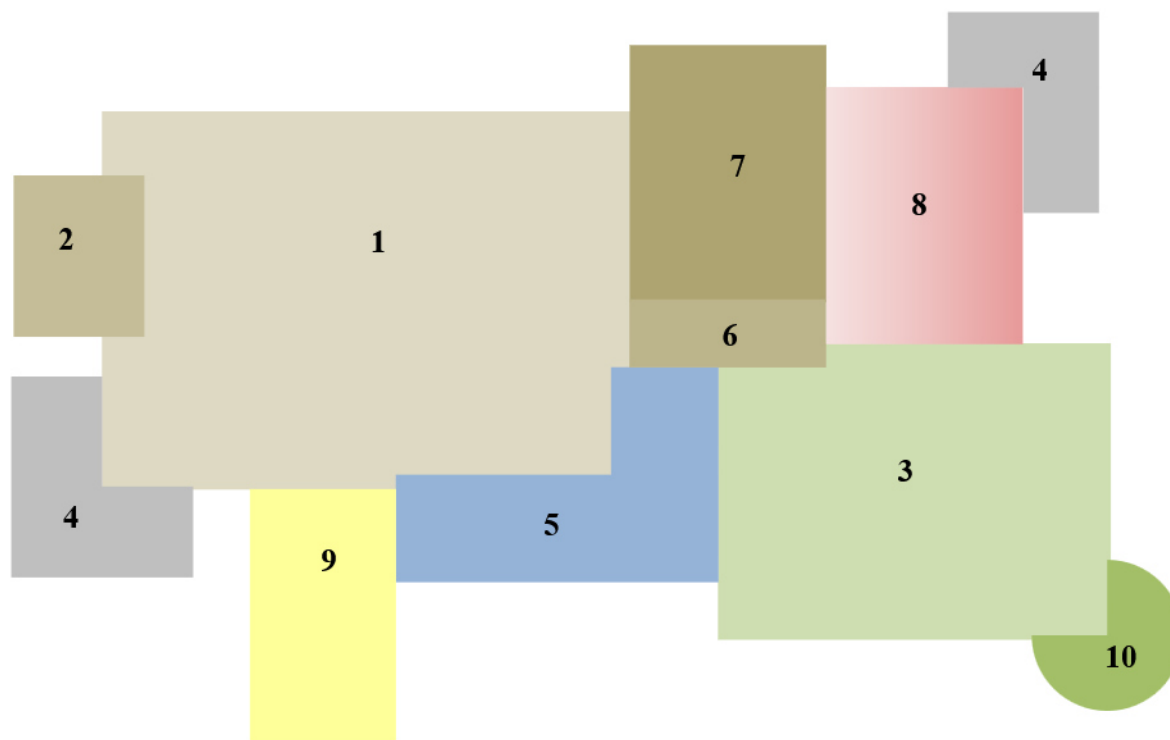


Fig. 1 - Layout (Edificio per uffici: parte amministrativa)

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

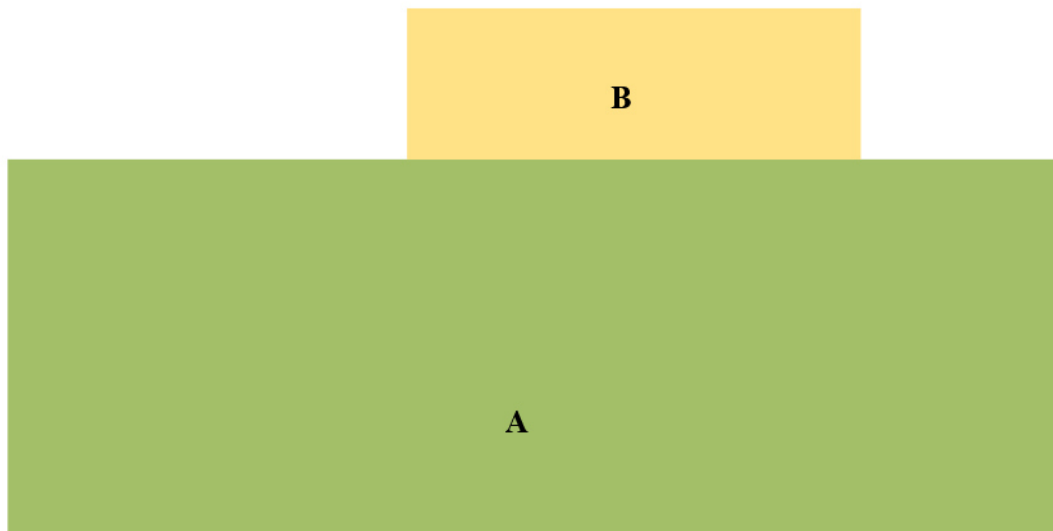


Fig. 2 - Layout (Stazione operativa di controllo)

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

L'indagine esplorativa è pubblica e non vincolante, volta a raccogliere e valutare eventuali proposte di locazione rispondenti alle necessità di accorpate tutte le strutture e gli uffici.

## 1. REQUISITI DIMENSIONALI PER LE FIG. 1 E 2.

La sede accessibile ai veicoli industriali dovrà comprendere:

- a) Uno o più edifici per la parte amministrativa (Fig. 1) costituiti da:
  - N. stanze/aree destinate ad uffici  $20 < N_{uff} < 30$  per una superficie netta di almeno **1100 m<sup>2</sup>**. Tutti i locali destinati a ufficio con presenza continuativa di personale devono rispettare i rapporti aeroilluminanti vigenti, con superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, ed infissi apribili di superficie netta pari 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** uffici di tipo dirigenziale di circa **20-25 m<sup>2</sup>** di superficie netta;
  - servizi igienici in numero adeguato al numero di dipendenti divisi per sesso e a norma anche per i diversamente abili;
  - n. **2** archivi, per una superficie complessiva di almeno **350 m<sup>2</sup>** ciascuno (minimo **250 m<sup>2</sup>+ 100 m<sup>2</sup>**), oppure un unico ambiente di pari metratura totale;
  - magazzini per una superficie di almeno **100 mq**;
  - un locale tecnico di almeno **50 m<sup>2</sup>**;
  - locale CED di circa **40 m<sup>2</sup>** di superficie netta, dotato di pavimento flottante antistatico e impianto di condizionamento dedicato capace di garantire condizioni climatiche costanti (temperatura e umidità) per il corretto funzionamento degli apparati server; presenza di eventuale sala server dedicata, con caratteristiche REI specifiche per la prevenzione incendi, oltre ad un adeguato sistema di condizionamento; l'intero immobile dovrà inoltre essere servito da una rete LAN in fibra ottica certificata e adeguata ai carichi di traffico di un ufficio pubblico;

- 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 **250 m<sup>2</sup>**;
  - Aula per esami informatizzati avente una superficie utile di almeno **100 m<sup>2</sup>** da attrezzarsi con le postazioni di lavoro dedicate al conseguimento delle patenti e degli attestati;
- b) capannone avente superficie utile complessiva  $Su \geq 875 m^2$  (dimensioni minime 25,00x35,00 m) con pavimentazione idonea ai carichi dei mezzi pesanti per la revisione degli autoveicoli superiori a 3,5 t e rimorchi e degli autoveicoli inferiori a 3,5 t e di ciclomotori/motoveicoli a 2 / 3 / 4 ruote, in grado di accogliere **quattro** linee di cui **due** destinate esclusivamente alle revisioni di autoveicoli superiori a 3,5 t e rimorchi, **una** destinata alla revisione dei veicoli inferiori alle 3,5 t e **una** destinata alle revisioni dei ciclomotori/motoveicoli a 2 / 3 / 4 ruote e alla pesa. Altezza del capannone  $H \geq 5,00 m$  misurata dal calpestio interno, al primo ostacolo posto sul soffitto; dotato di portone di ingresso con misure minime di 3,50 m di larghezza e 5,00 m di altezza. Il locale dovrà essere già dotato o dovrà essere realizzabile una fossa di ispezione su ciascuna linea di revisione di autoveicoli superiori a 3,5 t, conforme 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.

**Nel caso il/i capannone/i non fosse/ro dotato/i di fosse d'ispezione con le caratteristiche di cui sopra, queste dovranno essere realizzate dopo la stipula del contratto a cura e spese del locatore prima della consegna formale dell'immobile.**

Gli spazi e la volumetria dovranno essere tali da poter installare un ponte sollevatore (per la linea dei veicoli inferiori alle 3,5 t) che dovrà garantire il rispetto dei seguenti spazi:

- uno spazio libero di larghezza di almeno 60 cm, intorno al ponte;
- l'alloggiamento di pedane di lunghezza non inferiore a 4500 mm e larghezza non inferiore a 600 mm.

Annesso al capannone dovrà essere presente un edificio con n. 2 stanze-ufficio per complessivi **30 m<sup>2</sup>**, sala sportello/attesa per il pubblico di circa **80 m<sup>2</sup>**; servizi igienici (distinti uomo/donna) con parte spogliatoio per una superficie netta di circa **30 m<sup>2</sup>**;

- c) un piazzale di almeno **10.000 m<sup>2</sup>**, 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, idonea ai carichi dei mezzi pesanti, capace di offrire le necessarie condizioni di sicurezza. Le dimensioni del piazzale dovranno garantire la possibilità di tracciare sull'asfalto due moduli non sovrapponibili di dimensioni 92,00x13,00 m e 31,00x10,00 m; 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 12,50 m e raggio interno 5,30 m. Disponibilità di posti auto coperti e/o scoperti per almeno 50 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 **Mantova** e Comuni limitrofi entro un raggio di 15-20 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 a 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" 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);
- rispondenza ai requisiti previsti dal D.M. n. 37/2008 di tutti gli impianti dell'immobile e delle relative pertinenze rientranti nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, comma 2, dello stesso D.M.

#### 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;
- Conformità alle norme antincendio 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. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare, tramite cronoprogramma tecnico, che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

**Tutti i requisiti sopra richiesti e/o le eventuali opere da realizzare in funzione degli stessi dovranno in ogni caso essere presenti alla data della consegna formale dell'immobile.**

#### 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.

#### 6. 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 30 giugno 2026 al seguente indirizzo:

**Ufficio Motorizzazione Civile di Brescia**

**Ufficio Protocollo**

**Via A. Grandi, 1 – 25125**

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 MILANO – NON APRIRE”.

LA BUSTA DOVRÀ CONTENERE:

#### **n. 4 buste distinte con la dicitura Busta A – B – C – D 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 agli artt. 94-98 del D.Lgs. 36/2023 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).

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

**Busta D: offerta tecnica**, in aggiunta alla compilazione e sottoscrizione del “QUESTIONARIO INFORMATIVO SULL'IMMOBILE”, denominato Allegato D.

#### **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. 42/2004;
- estremi del certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista dalla normativa vigenti» (certificato di collaudo statico allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio, licenza di esercizio degli ascensori, dichiarazione di 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.

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 Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/03 e s.m.i., esclusivamente per le finalità legate alla presente indagine di mercato 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.

Sulle proposte immobiliari giudicate maggiormente rispondenti ai fabbisogni, la Stazione Appaltante procedente avvierà specifiche *due diligence* immobiliari, nel corso delle quali i proponenti saranno invitati a produrre tutta la documentazione tecnica e amministrativa afferente

all'immobile proposto, o ritenuta necessaria a consentire la completa e approfondita valutazione, sotto il profilo tecnico e funzionale, della proposta immobiliare.

Le attività di *due diligence* dovranno concludersi entro sessanta giorni successivi dalla pubblicazione del presente avviso: si invitano pertanto gli interessati a non attendere l'ultimo giorno utile per la presentazione della proposta.

Sulla scorta della documentazione prodotta, fra cui si darà importanza alla presenza di quella afferente alla sicurezza statica e sismica, e dei sopralluoghi effettuati sull'immobile, qualora fosse confermata la rispondenza delle proposte pervenute ai fabbisogni dell'Amministrazione, sarà richiesto ai proponenti selezionati di produrre, avvalendosi di esperti del settore di comprovata esperienza e terzietà, la perizia estimativa del più probabile valore di mercato dell'immobile proposto.

Le perizie estimative, vevolei quale offerta non vincolante, dovranno pervenire entro 15 giorni dalla richiesta.

Le perizie estimative, da basarsi su criteri comparativi ovvero sul valore di trasformazione secondo le prassi adottate dell'Agenzia del Demanio, saranno sottoposte a verifica di congruità da parte della medesima Agenzia con spese e oneri a carico dell'Amministrazione procedente.

Nel caso risultassero selezionate proposte immobiliari aventi analoghi requisiti funzionali, l'Amministrazione avvierà un confronto concorrenziale avente ad oggetto un'offerta di ribasso sul prezzo giudicato congruo dall'Agenzia del Demanio. La trattativa sul prezzo, si svolgerà anche qualora risultasse selezionata una sola proposta immobiliare.

Le proposte selezionate entro i termini, corredate della documentazione istruttoria e dell'indicazione del prezzo convenuto saranno sottoposte all'Agenzia del Demanio e al MIT per le opportune valutazioni sotto il profilo tecnico ed economico.

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 <https://www.dgtno.it/>;
- ✓ sul "Portale dell'automobilista" all'indirizzo <https://www.ilportaledellautomobilista.it/>;
- ✓ Sul sito internet dell'Agenzia del Demanio <https://www.agenziademanio.it>.

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare:

- [direzione.upbs@mit.gov.it](mailto:direzione.upbs@mit.gov.it) per gli aspetti di natura amministrativa
- [direzione.upmn@mit.gov.it](mailto:direzione.upmn@mit.gov.it) per avere ulteriori indicazioni sui requisiti di natura tecnica (collocazione degli spazi, volumetrie dei locali etc...)

IL DIRETTORE  
*Dott. Simone Comi*

Simone  
Comi  
24.04.2026  
13:42:38  
GMT+00:00

