

Prot. 2010/2460

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Abruzzo Strada Statale 17 Ovest, Località Centi Colella, 67100 L'Aquila tel. 0862648231, fax 0862648305 e-mail dr.abruzzo.rm@agenziaentrate.it – ritiene opportuno espletare un'indagine di mercato al fine di individuare un immobile, da condurre eventualmente in locazione, da adibire a sede dell'ufficio di Chieti.

Gli immobili oggetto di offerta devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione), oppure da costruire a condizione che siano disponibili al massimo entro diciotto mesi decorrenti dalla conclusione del procedimento di selezione;
- essere ubicati nel comune di Chieti;
- in grado di ospitare n 120 dipendenti.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Requisiti essenziali

Sono da considerare elementi essenziali:

- destinazione ad uso ufficio;
- presenza, preferibilmente al piano terra, di un ampio salone da adibire a front-office per il ricevimento del pubblico;
- archivi posti in locali facilmente raggiungibili, di preferenza in interrati o seminterrati;
- controsoffittatura o pavimento sopraelevato per il passaggio degli impianti;
- i vani porta e finestra del piano terra dovranno avere serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipánico. Gli infissi esterni dovranno essere provvisti di serrature di sicurezza, corredati da vetri antischegge, antisfondamento, protetti contro l'eccesso dell'irraggiamento solare, tende a bande verticali orientabili o veneziane, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sul posto di lavoro;
- pavimenti lavabili, resistenti all'usura;
- corpi illuminanti a norma per ogni ambiente interno;
- impianto rilevazione fumi e, negli archivi ed eventuale autorimessa, antincendio;
- impianto di illuminazione di sicurezza con indicatori al neon adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
- certificato di agibilità dell'immobile o, nel caso in cui l'immobile non sia stato ancora realizzato, dichiarazione a firma del Direttore dei lavori che l'immobile, al suo completamento, sarà agibile ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR n°380/2001 e s.m. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n°81/2008), di prevenzione incendi, e che la destinazione ad ufficio pubblico è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

- rete informatica (cablaggio strutturato rete LAN): ogni pdl (posto di lavoro), costituito da una parte dati e da una parte elettrica - inserite in due distinte scatole 504 incassate in parete o canalizzazione esterna. La parte dati comprende:
 1. cavi per presa d'utente in rame compatto di diametro 24 AWG categoria 5e tipo UTP o FTP, guaina in PVDF (è ammessa guaina in PVC per i cablaggi pre-esistenti);
 2. almeno 2 prese tipo RJ45 categ. 5e (schermate se cablaggio FTP) per ciascuna pdl;
 3. portafrutti e piastrina a due/tre posizioni con placca uniforme a quelle della rete di servizio.
 4. I cavi dati saranno attestati: da un lato su prese RJ45 categ. 5e; dall'altro lato, a seconda del piano in cui saranno realizzate le pdl, sul pannello di permutazione tipo ADC Krone o similare dell'armadio rack (locali tecnici per il nodo principale e secondari).
 5. Gli eventuali nodi secondari saranno collegati al principale mediante cavo in fibra ottica del tipo antiroditore (con 4 fibre 62.5/125 micron multimodale halogen/free) attestato su apposito pannello di permutazione con connettori di tipo SC.
 Nel caso in cui l'immobile dovrà essere dotato di centralino telefonico tradizionale (non in tecnologia VoIP) il cablaggio strutturato dovrà essere predisposto per essere utilizzato oltre che per la rete dati (LAN) anche per il collegamento al centralino telefonico dei telefoni tradizionali. Pertanto in tal caso saranno applicabili i seguenti ulteriori requisiti:
 6. almeno 3 prese tipo RJ45 categ. 5e (schermate se cablaggio FTP) per ciascuna pdl (sostituisce requisito n° 2 di cui sopra);
 7. Nei rack dei nodi principali e secondari devono essere installati i permutatori telefonici (Krone LSA o FT o equivalenti) e su di essi dovranno essere attestati i cavi multicoppia per le linee derivate, provenienti dal permutatore della centrale telefonica installato nell'area tecnica principale.
 8. Dovranno essere fornite le bretelle per la permuta tra il permutatore telefonico e il permutatore RJ45 del cablaggio orizzontale.
- la parte elettrica comprende: cavi del tipo FG7OR di adeguata sezione, n. 4 (quattro) prese bivalenti 10/16A 2P+T, portafrutti, supporto e placca uniforme a quelle della rete di servizio. I vari cavi elettrici saranno attestati su interruttori magnetotermici (uno per ogni pdl del locale server ed uno ogni due/tre pdl utente) da inserire nei quadri elettrici di piano previsti a servizio esclusivo della rete informatica;

Requisiti preferenziali

Costituiscono elementi preferenziali:

- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e i dipendenti;
- vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- vicinanza a servizi come banca ed ufficio postale;
- indipendenza del fabbricato;
- assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- sviluppo in orizzontale degli uffici;
- corridoi rettilinei per la distribuzione degli uffici e di superficie non superiore al 20 per cento di quella destinata alle stanze;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica, corredati da vetri antiscagge, antisfondamento, protetti contro l'eccesso dell'irraggiamento solare e comunque rispondenti alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro;
- archivi dotati di scaffalature compattabili mobili;

- impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, etc...);
- impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo “A”, tecnologie di climatizzazione alternative, semplicità di controllo per la sicurezza, facilitazione delle operazioni di pulizia).

Consistenza

La superficie complessiva dell’immobile al lordo dei muri e comprendente tutti i locali con la sola esclusione di quelli destinati ad archivio non di piano, deposito, autorimessa, aree giardinate, deve essere di circa mq 2500.

La superficie dei locali ad uso archivio di deposito (piano seminterrato o interrato) dovrà essere di circa mq 300.

Postazioni di lavoro

L’immobile deve essere attrezzato con n. 120 - 150 postazioni informatizzate in conformità alle specifiche tecniche sopra riportate.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l’offerta, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 5 marzo 2010** al seguente indirizzo: Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell’Abruzzo – Ufficio Risorse Materiali – Strada Statale 17 Ovest, Località Centi Colella, 67100 L’Aquila, mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati. **Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano**, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, al piano terra, stanza n. 444, **nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo**. In quest’ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l’indicazione dell’ora e della data di consegna.

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 dell’Agenzia ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

Sul plico, oltre all’indicazione del mittente con relativo numero di telefono, fax ed e-mail del destinatario, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

“Indagine di mercato per la selezione di immobili ubicati nel Comune di Chieti”

All’interno del plico dovranno essere inserite **2 buste**, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

Busta 1 – documenti - contenente, la domanda di partecipazione, redatta utilizzando lo schema (*allegato 1*) disponibile sul sito Internet dell’Agenzia delle Entrate, sezione Direzione Regionale dell’Abruzzo (<http://abruzzo.agenziaentrate.it>), sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. **dichiarerà espressamente** che:

1. la destinazione urbanistica dell’immobile è compatibile con l’uso cui è preposto;
2. la staticità delle strutture è adeguata all’uso cui sono destinate;
3. tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
4. l’immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
5. l’immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;

6. il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
7. l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali alimentazioni elettriche e telefoniche e di traffico dati, sufficienti per il numero delle postazioni di lavoro dell'ufficio, da realizzare in conformità alle indicazioni che verranno fornite dall'Agenzia;
8. nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dall'Agenzia come sede di un ufficio, il locatore accetta di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema (*allegato 3*), disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate, sezione Direzione Regionale dell'Abruzzo (<http://abruzzo.agenziaentrate.it>), che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante dell'offerta;
9. la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale) ;
10. la proprietà è disponibile, eventualmente, a vendere l'immobile.

La domanda di partecipazione deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- b) copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- c) in caso di iscrizione alla Camera di commercio, relativo certificato con nulla osta antimafia;
- d) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- e) identificativi catastali;
- f) planimetrie quotate ed in formato elettronico del tipo DWG (file AutoCAD);
- g) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti degli immobili richiesti, nella quale saranno anche indicate:
 - o la superficie commerciale;
 - o la superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali); della superficie totale lorda, andranno specificati:
 - i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici, es. sale riunioni, archivi correnti di piano, sala front-office);
 - i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni);
 - i metri quadrati per archivi di deposito (locali da adibire alla conservazione di documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
 - i metri quadrati per magazzini di deposito (locali da adibire a deposito materiali vari tranne documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
 - i metri quadrati per altro (autorimessa, ecc.)
- h) (per i fabbricati già ultimati) copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste 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 elettrici e di produzione di calore ecc.);
- i) (per i fabbricati da edificare) attestazione che la destinazione ad uso uffici pubblici dei locali non è in contrasto con le previsioni del piano regolatore del Comune.

Qualora all'esito della procedura di selezione venga individuato un immobile da costruire, l'offerente deve costituire entro trenta giorni, decorrenti dalla comunicazione di scelta a cura dell'Agenzia, una fideiussione a prima richiesta di importo pari al 10% del canone annuale offerto, a garanzia della validità dell'offerta e della realizzazione dell'immobile, con una durata di almeno di 18 mesi.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- **la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 cod. civ;**

- **la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;**
- **l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;**

Ad eccezione della documentazione di cui ai punti a), e), g), **richiesta a pena di esclusione**, la rimanente documentazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dall'Amministrazione.

Ove tale documentazione manchi in tutto o in parte perché l'immobile offerto non possiede tutti o alcuno dei requisiti sopra elencati, l'offerente, entro trenta giorni di tempo decorrenti dalla comunicazione di scelta dell'immobile, dovrà costituire una fideiussione a prima richiesta e con le clausole sopra riportate di importo pari al 5% del canone annuale offerto a garanzia dell'attività di regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta.

Tale documentazione dovrà pervenire entro il termine fissato per la stipula del contratto di locazione.

La mancata costituzione e presentazione delle fideiussioni di cui ai precedenti punti equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dall'Agenzia.

Busta 2 – offerta economica dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la dichiarazione di offerta economica al netto di IVA e/o altre imposte e oneri redatta utilizzando lo schema (*allegato 2*) disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate, sezione Direzione Regionale dell'Abruzzo (<http://abruzzo.agenziaentrate.it>), sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e contenente:

- A) il canone di locazione annuo (al netto dell'IVA ove dovuta e/o altre imposte e oneri);
- B) il prezzo di vendita dell'immobile, in caso di cessione, con l'espressa accettazione della disciplina prevista nello schema di contratto sopra indicato (*allegato 3*);
- C) espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

Si precisa che l'Agenzia 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.

OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali (inclusa l'Agenzia del Demanio) e le amministrazioni locali.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi.

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 l'Agenzia, 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 senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. L'Agenzia si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

L'Agenzia potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Agenzia si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale dell'Abruzzo (<http://abruzzo.agenziaentrate.it>)

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento. L'offerente, inoltre, prende espressamente atto che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine.

Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna all'Agenzia - risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza 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.

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Guido D'Isidoro, nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale.

L'Aquila, 29 gennaio 2010

IL DIRETTORE REGIONALE

Giovanni Achille Sanzò
