

Prot. 2015/17584

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Abruzzo via Zara, 10 L'Aquila, tel. 0862 648242 fax 0650763063 e-mail dr.abruzzo.rm@agenziaentrate.it – ha necessità di individuare uno o più immobili, da condurre eventualmente in locazione per adibirlo a sede dei seguenti uffici:

- Direzione Provinciale di Pescara;
- Centro Operativo di Pescara;
- Centro di Assistenza Multicanale di Pescara.

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 Pescara;
- essere realizzati secondo i “Requisiti degli immobili” (*descritti nell'allegato specifico*).

CONSISTENZA

La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri, contenente tutti i locali ad uso ufficio (uffici, corridoi, biblioteche, sale riunioni, sale formazione, eccetera), i vani accessori (es. spazi di collegamento orizzontale e verticale “ad uso esclusivo”), gli spazi di servizio e gli archivi (*computati al 50%*), deve essere idonea ad accogliere almeno **380 unità di personale**, e deve essere compresa tra:

- mq 7.600 e mq 9.500 (*corrispondenti rispettivamente a 20 e 25 mq/impiegato per gli immobili non di nuova costruzione*);
- mq 4.560 e mq 6.840 (*corrispondenti rispettivamente a 12 e 18 mq/impiegato in caso di immobile di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione integrale, in cui si possa prevedere una distribuzione degli uffici ad open space*).

Per il computo della superficie gli archivi sono conteggiati al 50% e i locali tecnologici sono esclusi dal calcolo.

La disposizione interna dell'immobile deve consentire una distinta separazione tra i tre uffici occupanti, in particolare la superficie totale deve essere così ripartita:

Direzione Provinciale (115 unità):

- mq 2.300 e mq 2.875 (*corrispondenti rispettivamente a 20 e 25 mq/impiegato per gli immobili non di nuova costruzione*);
- mq 1.380 e mq 2.070 (*corrispondenti rispettivamente a 12 e 18 mq/impiegato in caso di immobile di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione integrale, in cui si possa prevedere una distribuzione degli uffici ad open space*).

Centro di Assistenza Multicanale (105 unità):

- mq 2.100 e mq 2.625 (*corrispondenti rispettivamente a 20 e 25 mq/impiegato per gli immobili non di nuova costruzione*);
- mq 1.260 e mq 1.890 (*corrispondenti rispettivamente a 12 e 18 mq/impiegato in caso di immobile di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione integrale, in cui si possa prevedere una distribuzione degli uffici ad open space*).

Centro Operativo di Pescara (160 unità):

- mq 3.200 e mq 4.000 (*corrispondenti rispettivamente a 20 e 25 mq/impiegato per gli immobili non di nuova costruzione*);
- mq 1.920 e mq 2.880 (*corrispondenti rispettivamente a 12 e 18 mq/impiegato in caso di immobile di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione integrale, in cui si possa prevedere una distribuzione degli uffici ad open space*).

POSTAZIONI DI LAVORO

L'immobile deve essere attrezzato con almeno n. 450 postazioni informatiche in conformità alle specifiche tecniche riportate nei "Requisiti degli immobili". I punti reti sono così ripartiti:

- N. 380 per le postazioni di lavoro (pdl);
- N. 40 per le postazioni delle sale formazioni e riunioni;
- N. 30 per le apparecchiature condivise in rete (stampanti, scanner, fax, fotocopiatrici, ecc.);

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l'offerta, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 1 dicembre 2015** al seguente indirizzo: Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale – Ufficio Risorse Materiali – Via Zara, 10 – piano 2 – stanze 21, 22 e 23 e , c.a. Ing. Guido D'Isidoro, 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, 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 Pescara”.

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>), e 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. (per i fabbricati già ultimati) l'immobile è in possesso del **certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente** (allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, certificazione di prestazione energetica);
8. (per i fabbricati già ultimati) l'immobile è in possesso dell'attestazione di destinazione ad uso uffici pubblici dei locali e che non è in contrasto con le previsioni del piano regolatore del Comune;
9. l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, realizzato in conformità alle indicazioni degli uffici tecnici dell'Agenzia delle Entrate, 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;
10. nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dall'Agenzia come sede di un ufficio, il locatore accetterà di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema allegato, che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante dell'offerta;

11. la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (**dichiarazione di regolarità della posizione fiscale**);
12. (eventuale) la società è iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che non sussistono le condizioni di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 e successive modificazioni (autocertificazione antimafia);
13. (eventuale) la proprietà è disponibile 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) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- d) identificativi catastali;
- e) planimetrie dei vari locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano, la superficie degli archivi e di qualsiasi altro locale presente (magazzini, depositi, autorimesse, etc.);
- f) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai "Requisiti degli immobili" richiesti.

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:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 cod. civ;
- b) la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
- c) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;

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

La rimanente documentazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dalla Commissione di valutazione delle offerte.

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 I.V.A., conforme al modello (allegato 2) reso disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate, sezione Direzione Regionale dell'Abruzzo (<http://abruzzo.agenziaentrate.it>), e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, contenente:

- A) il canone di locazione annuo al netto dell'IVA;
- B) eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);
- C) (eventuale) il prezzo di vendita dell'immobile, con l'espressa accettazione della disciplina prevista nello schema di contratto sopra indicato;
- D) 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 e le amministrazioni locali.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Demanio e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi. Si precisa che sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15%, così come previsto dall'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012.

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 (<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.

Nel caso in cui l’immobile - al momento della consegna all’Agenzia - risulti privo del certificato di agibilità, del certificato di prestazione energetica, nonché dei requisiti indicati nell’offerta, ovvero non risulti realizzato come concordato con gli uffici tecnici dell’Agenzia, ovvero infine risulti non 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.

Il responsabile del procedimento è l’Ing. Guido D’Isidoro dell’Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale.

L’Aquila, 6 novembre 2015

f.to IL DIRETTORE REGIONALE

Federico Monaco