

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale Calabria - Via N. Lombardi, snc - 88100 Catanzaro +39.0961.542602 e\_mail: [dr.calabria.rm@agenziaentrate.it](mailto:dr.calabria.rm@agenziaentrate.it) pec: [dr.calabria.gtpec@pce.agenziaentrate.it](mailto:dr.calabria.gtpec@pce.agenziaentrate.it), ha la necessità di individuare un immobile, da condurre in locazione, per adibirlo a sede della Direzione Provinciale di Reggio Calabria, articolazioni:

- **Ufficio Territoriale;**
- **Ufficio Provinciale Territorio.**

### CARATTERISTICHE, CONSISTENZA E POSTAZIONE DI LAVORO

L'immobile oggetto di offerta deve:

- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- essere ubicato nel Comune di **Reggio Calabria**;
- essere realizzato secondo i "Requisiti degli immobili" (*descritti nell'allegato specifico*).

### CONSISTENZA

La superficie complessiva massima 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 dovrà essere uguale a:

- **mq 5200** se l'immobile non è di nuova costruzione;

ovvero uguale a:

- **mq 4600** per gli immobili di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione integrale, in cui si possa prevedere una distribuzione degli uffici ad open space,

La superficie dovrà essere così suddivisa:

Immobile <b>non</b> di nuova costruzione	
Superficie uffici	Mq 3200
Superficie Front-Office	Mq 800
Archivi amministrativi	Mq 200
Archivi istituzionali	Mq 1000
<b>Totale</b>	<b>Mq 5200</b>

Immobile di <b>nuova</b> costruzione	
Superficie uffici	Mq 2600
Superficie Front-Office	Mq 800
Archivi amministrativi	Mq 200
Archivi istituzionali	Mq 1000
<b>Totale</b>	<b>Mq 4600</b>

La superficie “uso front-office”, dovrà essere comprensiva di:

- ✓ una zona di attesa;
- ✓ una zona con postazione di prima informazione;
- ✓ una zona con postazioni di lavoro;
- ✓ una zona per la consultazione degli atti;
- ✓ e servizi igienici dedicati,

## **POSTAZIONI DI LAVORO**

L’immobile dovrà accogliere 130 dipendenti e dovrà essere attrezzato con circa n. **150 PDL** di cui: n. **110 per back-office** e n. **40 per front-office** in conformità alle specifiche tecniche riportate nei “Requisiti degli immobili”.

Le consistenze delle superfici e delle postazioni informatizzate sono state determinate sulla base di un organico stimato.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il plico, contenente l’offerta, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30 maggio 2019** al seguente indirizzo:

*Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale – Ufficio Risorse Materiali – Via Lombardi, snc – 88100 Catanzaro, Ufficio Protocollo Generale, c.a. Dott. Maurizio Rosario Giofrè*, 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, all’Ufficio Protocollo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00. 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 un immobile ubicato nel Comune di Reggio Calabria da adibire a sede dell’Ufficio Territoriale e dell’Ufficio Provinciale Territorio NON Aprire”***

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 disponibile sul sito internet dell’Agenzia della Calabria <http://calabria.agenziaentrate.it> (Allegato 2) e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e ss.mm.ii., **dichiarerà espressamente che:**

*L’originale del documento è archiviato presso l’Ufficio emittente*

1. la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto. (in caso di immobili da ristrutturare: la destinazione urbanistica sarà compatibile con l'uso a cui sarà preposto);
2. l'immobile necessita/non necessita e/o è stato oggetto e/o ha in corso: accordi di programma, procedure di variante edilizia e/o urbanistica, condoni e/o sanitari edilizie;
3. l'immobile è/non è sottoposto a vincoli di tutela di cui al D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004, (in caso affermativo specificare la tipologia di vincolo e l'articolo in cui ricade);
4. la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate (in caso di immobili da ristrutturare: la staticità delle strutture sarà adeguata all'uso cui le stesse saranno destinate);
5. tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente (in caso di immobili da ristrutturare: tutti gli impianti saranno funzionali e conformi alla normativa vigente);
6. l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza (in caso di immobili da ristrutturare: l'immobile rispetterà tutte le norme in materia di igiene e sicurezza);
7. l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
8. il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
9. 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) (in caso di immobili da ristrutturare l'immobile sarà 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));
10. 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 di Governo del Territorio (in caso di immobili da ristrutturare l'immobile sarà in possesso dell'attestazione di destinazione ad uso uffici pubblici dei locali e che non sarà in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio);
11. 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;

*L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

**12.** nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dall'Agenzia, il locatore accetterà di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema allegato, che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante dell'offerta;

**13.** la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (**dichiarazione di regolarità della posizione fiscale**);

**14.** (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).

Le dichiarazioni contenute nella domanda di partecipazione vengono rese ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modifiche.

**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, comprensivo dell'allegato 1 dove sono riportati i requisiti dell'immobile, e copia dello schema di contratto di locazione (Allegato 4), firmati per accettazione in ogni pagina;

c) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;

d) identificativi catastali e lo stralcio del Piano di Governo del Territorio vigente;

e) planimetrie dei vari locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano, la superficie del front-office, la superficie degli archivi e dell'autorimessa (se presente);

f) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai "Requisiti degli immobili" richiesti, che comprende un quadro di sintesi delle superfici offerte divise per destinazione d'uso e un eventuale layout di distribuzione degli spazi interni.

**Qualora all'esito della procedura di selezione venga individuato un immobile che dovrà essere soggetto a rilevanti interventi di ristrutturazione, 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 degli interventi di ristrutturazione, per la 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.

*L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

**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 reso disponibile dall'Agenzia sul proprio sito internet <http://calabria.agenziaentrate.it> (Allegato 3) 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;
- E) i dati identificativi dell'immobile proposto.

\*\*\*\*\*

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**

*L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

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 Calabria, con valore di notifica.**

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 Unico del Procedimento è il Dott. Maurizio Rosario Giofrè , in qualità di Capo Reparto Gestione patrimonio aziendale e sicurezza dell'Ufficio**

*L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

Risorse materiali della Direzione Regionale Calabria. Recapiti: 0961.542665 - 331.1712715 – [mauriziorosario.giofre@agenziaentrate.it](mailto:mauriziorosario.giofre@agenziaentrate.it)

Catanzaro, 15 aprile 2019

*Firmato digitalmente*  
Il Direttore Regionale  
Agostino Pellegrini

Allegati:

- 1) Requisiti dell'immobile (allegato 1);
- 2) Domanda di partecipazione (allegato 2);
- 3) Offerta economica (allegato 3);
- 4) Schema di contratto (allegato 4).

*L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*