



Direzione Regionale dell'Emilia Romagna

Prot. n. 31108 del 30/05/2017

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, via Marco Polo 60 Bologna, tel. 051/6103202-6103228, fax 051/6103282, e-mail dr.emiliaromagna.rm@agenziaentrate.it ha necessità di individuare immobili da condurre in locazione nei comuni di Reggio Emilia e Carpi e da adibire rispettivamente a sede dei seguenti Uffici:

- **Direzione Provinciale di Reggio Emilia (RE)**
- **Ufficio Territoriale di Carpi (MO)**

Gli immobili oggetto di offerta devono essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione).

È possibile presentare offerte separate per uno o entrambi gli immobili alle condizioni richieste nei rispettivi allegati.

L'immobile che ospiterà la Direzione Provinciale di Reggio Emilia, dovrà essere ubicato nel Comune di Reggio Emilia e realizzato secondo le specifiche di cui all'allegato A "Requisiti immobile di Reggio Emilia".

L'immobile che ospiterà l'Ufficio Territoriale di Carpi, dovrà essere ubicato nel Comune di Carpi e realizzato secondo le specifiche di cui all'allegato B "Requisiti immobile di Carpi".

CONSISTENZA IMMOBILI

La superficie complessiva degli immobili al lordo dei muri, contenente tutti i locali ad uso ufficio (uffici, corridoi, biblioteche, sale riunioni, sale formazione, refettorio, eccetera), i vani accessori (es. spazi di collegamento orizzontale e verticale "ad uso esclusivo"), gli spazi di servizio e gli archivi (*computati al 50%*), nonché un'ulteriore superficie "uso front-office" comprensiva di una zona con postazioni lavoro, una zona con postazioni di

prima informazione, una zona di attesa e servizi igienici dedicati, dovranno rispettare le indicazioni di seguito fornite:

UFFICI ENTRATE – REGGIO EMILIA				
n.260 dipendenti – Superficie totale massima 8500mq				
uffici	magazzini, depositi	archivi istituzionali	archivi di deposito	Front Office
5500/6000mq	100mq	950/1000 mq	550-600mq	720-800mq
Postazioni di Front-office				
n°23 + n°1 prima informazione				
<i>La superficie degli archivi sopra indicata potrà essere ridotta del 30% se saranno dotati di armadiature compattabili</i>				

L'immobile dovrà essere dotato di spazi dedicati all'area dei servizi al pubblico (front-office) con n°24 postazioni di lavoro informatizzate (PDL), più n°260 PDL per gli uffici funzionali

UFFICI ENTRATE - CARPI				
n.37 dipendenti – Superficie totale massima 1260mq				
Uffici area funzionale	magazzini, depositi	archivi istituzionali	archivi di deposito	Front Office
600/680mq	50mq	0 mq	200/250mq	210/280mq
Postazioni di Front-office				
n°6 + n°1 prima informazione				
<i>La superficie degli archivi sopra indicata potrà essere ridotta del 30% se saranno dotati di armadiature compattabili</i>				

L'immobile dovrà essere dotato di spazi dedicati all'area dei servizi al pubblico (front-office) con n°7 postazioni di lavoro informatizzate (PDL), più n°37 PDL per gli uffici funzionali

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l'offerta, dovrà pervenire **entro e non** oltre le ore 12.00 del giorno **10 luglio 2017** al seguente indirizzo: Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Risorse Materiali – via Marco Polo, 60 – 40131 Bologna, 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”.*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 (<http://emiliaromagna.agenziaentrate.it> (all. 1) 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. 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 con apertura al pubblico dei locali, licenza di esercizio degli ascensori, certificazione di prestazione energetica), o lo sarà nel momento in cui sarà adibito a sede dell'Agenzia, e comunque prima della stipula del contratto di locazione;
8. l'immobile è in possesso dell'attestazione di destinazione ad uso uffici pubblici con apertura al pubblico 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 (**All.3**);
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 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.

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 della fideiussione di cui al precedente punto 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://emiliaromagna.agenziaentrate.it>) (Allegato 2) 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% come previsto dall'art. 3 comma 6 del D.L. 95/2012 e s.m.i. convertito con Legge n. 135 del 07/08/2012 o del 30% come previsto dall'art. 3 comma 10 del citato decreto nel caso di immobili di proprietà di Enti pubblici non territoriali.

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 Emilia Romagna.

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 la dott.ssa Maria Giuseppina Baglivo, nella qualità di Funzionario delegato dell'Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.

Allegati:

- Requisiti degli immobili (Allegato relativo allo specifico immobile);
- Domanda di partecipazione (allegato 1, da compilare);
- Offerta economica (allegato 2, da compilare);
- Schema di contratto (allegato 3).

IL DIRETTORE REGIONALE
Paola Muratori
Firmato