



Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale del Lazio

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE
E CONTESTUALE REVOCA DELL'INDAGINE
di cui all'AVVISO Prot. R.I. 1347 del 30.07.2019**

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Lazio, con sede in via Giovanni Capranesi n. 54 – 00155 Roma, tel: 06/22598.2624-2055 - fax: 06/50763112 - indirizzo mail: dr.lazio.rm@agenziaentrate.it - PEC: dr.lazio.gtpec@pce.agenziaentrate.it ha necessità di individuare un immobile, da condurre eventualmente in locazione, per adibirlo a sede dell'Ufficio Territoriale di Roma 5.

PREMESSA

Con avviso prot. R.I. 1347 del 30.07.2019 è stata pubblicata indagine di mercato immobiliare volta alla individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da destinare a sede dell'Ufficio Territoriale di Roma 5 dell'Agenzia delle Entrate.

All'esito delle indicazioni operative fornite in data 28.02.2020 dalla Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e Logistica, si dispone la pubblicazione di nuova indagine di mercato con contestuale revoca della precedente indagine di mercato immobiliare avviata con avviso prot. R.I. 1347 del 30.07.2019.

Al fine di assicurare il *favor participationis*, l'ambito territoriale della nuova indagine di mercato viene esteso ai Municipi limitrofi rispetto a quelli interessati dalle precedenti procedure (i.e. VI e VII).

OGGETTO DELLA INDAGINE DI MERCATO

Gli immobili oggetto di offerta devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- essere ubicati nel **Comune di Roma – Municipi IV, V, VI, VII, VIII (entro i limiti delineati dal Grande Raccordo Anulare)**;
- essere realizzati secondo i “Requisiti degli immobili” (*descritti nell'all. I*).

Per ciascun immobile offerto è prevista l'acquisizione del documento di vulnerabilità sismica e l'impegno, da parte della proprietà, ad effettuare i lavori necessari qualora l'indice, che sarà ritenuto necessario, nel caso di specie, a seguito di confronto con il competente Provveditorato alle Opere Pubbliche, sia superiore a quello rilevato per l'immobile.

CONSISTENZA

Sulla base delle consistenze emergenti dalla pianificazione del fabbisogno allocativo triennale 2020 - 2022 comunicate all'Agenzia del Demanio utilizzando il Portale “PA Ratio”, 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 compresa tra:

- **mq 2.088 e mq 2.320**, (*corrispondenti rispettivamente a 18 e 20 mq/impiegato per gli immobili non di nuova costruzione*);
- **mq 1.392 e mq 2.088**, (*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*).

L’immobile, inoltre, deve contenere un’ulteriore superficie “uso **front-office**”, comprensiva di una zona con postazioni di lavoro, una zona con postazione di prima informazione, una zona di attesa e servizi igienici dedicati, di dimensioni complessive di circa **570 mq**.

POSTAZIONI DI LAVORO

L’immobile deve essere attrezzato con le seguenti postazioni informatizzate in conformità alle specifiche tecniche riportate nei “Requisiti degli immobili:

- n. **116** negli uffici;
- n. **19** (di cui n. 1 per la prima informazione) nel front-office.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l’offerta, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15 maggio 2020** al seguente indirizzo:

**AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE REGIONALE DEL LAZIO –
UFFICIO RISORSE MATERIALI – VIA G. CAPRANESI N. 54 – 00155 ROMA –
PIANO 1° – STANZA 1.69** (Dott. Angelo Lepore),

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, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

“Indagine di mercato per la selezione di immobili ubicati nel Comune di Roma – Municipi IV, V, VI, VII, VIII”.

All’interno del plico dovranno essere inserite **2 buste**, separate, chiuse 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://lazio.agenziaentrate.it> (*all. 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 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); o lo sarà nel momento in cui sarà adibito a sede dell’Agenzia, e comunque prima della stipula del contratto di locazione;
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 (*all. 3*), 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. l’immobile offerto, le sue strutture ed i suoi elementi costruttivi non presentano rischi per la sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro (assenza di amianto o di altre fibre potenzialmente cancerogene) con espressa assunzione dell’obbligo di documentare tale requisito – ove richiesto dall’Agenzia delle Entrate – mediante l’espletamento di indagini ambientali con oneri e spese ad esclusivo carico del dichiarante.
14. (*eventuale*) la proprietà è disponibile a vendere l’immobile;
15. viene allegato documento di vulnerabilità sismica con l’impegno della parte proprietaria ad effettuare – con oneri e spese gravanti sulla parte offerente – i lavori necessari qualora l’indice che sarà ritenuto necessario nel caso di specie, a seguito di

confronto con il competente Provveditorato alle Opere Pubbliche, sia superiore a quello rilevato per 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;
- g) documento di vulnerabilità sismica.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta, copia dell'avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni sua pagina, la relazione tecnico-descrittiva dell'immobile, gli identificativi catastali, il documento di vulnerabilità sismica 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 15% 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 contenente, 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://lazio.agenziaentrate.it> (all. 4) e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, recante:

- 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.

In ogni caso, il bando può essere revocato in tutte le ipotesi di sopravvenienza di immobile offerto a titolo gratuito dall'Agenzia del Demanio o da altro ente pubblico.

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 non costituisce proposta contrattuale, per cui nessun diritto o aspettativa sorge in capo all'offerente. 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'avviso, per estratto, dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale del Lazio e su 2 (due) quotidiani a diffusione nazionale.

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, nonché in tema di vulnerabilità sismica, sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'amministrazione dall'interruzione della procedura.

Qualora l'immobile necessitasse di lavori di adeguamento, la parte proprietaria si obbliga alla costituzione di garanzia fideiussoria di importo pari all'ammontare dei lavori da eseguire. La polizza fideiussoria – con clausola “a prima richiesta” e senza la previsione di *beneficium ordinis* né di *beneficium excussionis* – dovrà essere presentata entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Agenzia delle Entrate.

I dati personali forniti saranno oggetto di trattamento informatico e/o manuale da parte dell'Agenzia delle Entrate nel rispetto di quanto previsto dal **GDPR (Regolamento UE 2016/679)**, esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della procedura di gara e all'eventuale stipula ed esecuzione contrattuale. 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 il Dott. Angelo Lepore, nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale del Lazio, giusta delega conferita con Disposizione di servizio n. 51 del 31 dicembre 2019.

IL DIRETTORE REGIONALE
Paola Muratori
Firmato digitalmente

L'originale del documento è archiviato agli atti dell'Ufficio emittente