



## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L’Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Lombardia via Manin n. 25, 20121 – Milano (MI), tel. 02/65504.697/358/100/183 fax 02/65504.865, e-mail: [dr.lombardia@agenziaentrate.it](mailto:dr.lombardia@agenziaentrate.it) – ha necessità di individuare immobili da condurre in locazione per i seguenti Uffici:

- Direzione provinciale I di Milano e Ufficio territoriale di Milano 5;
- Ufficio territoriale di Milano 4;
- Direzione provinciale II di Milano e Ufficio territoriale di Milano 2.

### CARATTERISTICHE, CONSISTENZA E POSTAZIONI DI LAVORO

È possibile presentare offerte separate per uno o più immobili relativi alle diverse strutture in funzione delle superfici e caratteristiche richieste, come meglio specificato nella tabella 1.

Gli immobili oggetto di offerta devono:

- essere già costruiti all’atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione). Si precisa che l’Agenzia prenderà in considerazione anche offerte di immobili facenti parte di complessi di uffici;
- essere ubicati nel Comune di Milano, come meglio specificato nella tabella 1;
- essere realizzati secondo i “Requisiti degli immobili” descritti negli allegati individuati nella tabella 1.

**La superficie complessiva dell’immobile** al lordo dei muri, contenente tutti i locali ad uso ufficio (uffici, corridoi, biblioteche, sale riunioni, eccetera), i vani accessori (es. spazi di collegamento orizzontale e verticale “ad uso esclusivo”), gli spazi di servizio e gli

archivi, deve essere compresa tra i valori indicati nelle tabelle seguenti, in funzione della tipologia di immobile oggetto dell'offerta:

<b>Tabella 1 - Immobili ricercati</b>				
<u>Tipologia</u>	<u>Superficie Lorda complessiva (mq)</u>	<u>Postazioni informatizzate (n.)</u>	<u>Requisiti degli immobili</u>	<u>Ubicazione: Comune di Milano</u>
1	tra 10.500 e 13.500 di cui 360 F.O.*	518 di cui 18 F.O.	Allegato DP1-UT5	Municipio 5 o 6
2	tra 2.700 e 3.500 di cui 440 F.O.*	132 di cui 22 F.O.	Allegato UT4	Municipio 4
3	tra 12.200 e 15.400 di cui 500 F.O.*	555 di cui 25 F.O.	Allegato DP2-UT2	Municipio 2, 8 o 9

\*L'immobile deve contenere una superficie ad "uso front-office", comprensiva di una zona per postazioni di lavoro, una zona per postazione di prima informazione, una zona di attesa e servizi igienici dedicati.

L'immobile deve essere attrezzato con le postazioni informatizzate indicate nella tabella 1, in conformità alle specifiche tecniche riportate nei relativi "Requisiti degli immobili".

La consistenza delle superfici e delle postazioni informatizzate è stata determinata sulla base dell'organico stimato.

Per il calcolo delle consistenze degli immobili si farà riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ogni offerta riguarderà una sola tipologia di immobile tra quelli oggetto del presente avviso. Nel caso venissero proposti stabili di differenti tipologie dovrà pertanto essere presentata un'offerta per ogni immobile.

Il plico, contenente l'offerta, dovrà pervenire **non oltre le ore 12.00 del giorno 30 settembre 2016** al seguente indirizzo:

Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Lombardia – Ufficio Risorse Materiali – Via della Moscova, 2, 20121 – Milano, Ufficio Protocollo, c.a. dottoressa Gabriella Colla, 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. 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 ovvero non recapitate con le modalità sopra indicate.**

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 (PEC, se disponibile), deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

***“Indagine di mercato per la selezione di immobili da adibire a sede della Direzione provinciale .... / Ufficio territoriale di ....., tipologia .....”***, da completare con il numero individuato nella colonna tipologia della tabella 1 (esempio: 1, 2, 3).

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 delle Entrate della Lombardia (All. 1) e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale **dichiarerà espressamente** che:

1. la destinazione urbanistica dell'immobile è/sarà compatibile con l'uso cui è preposto;
2. l'immobile necessita/non necessita, è stato oggetto e/o ha in corso: accordi di programma, procedure di variante edilizia e/o urbanistica, condoni e/o sanatorie edilizie;
3. l'immobile è/non è sottoposto a vincoli di tutela di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (in caso affermativo specificare la tipologia di vincolo e l'articolo in cui ricade);
4. la staticità delle strutture è/sarà adeguata all'uso cui le stesse sono destinate;
5. tutti gli impianti sono/saranno funzionali e conformi alla normativa vigente;
6. l'immobile rispetta/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. (solo 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);
10. (solo per i fabbricati già ultimati) l'immobile è in possesso dell'attestazione di destinazione ad uso uffici pubblici dei locali e che è compatibile con le previsioni del Piano di Governo del Territorio;
11. l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, 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;
12. 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. 2), 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 hanno valore 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 firmata 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 relativi "Requisiti degli immobili" richiesti, che comprenda un quadro di sintesi delle superfici offerte divise per destinazione d'uso e un eventuale *layout* di distribuzione degli spazi interni.

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.

### **Garanzia fideiussoria**

Nel caso in cui all'esito della procedura di selezione venga individuato un immobile la cui documentazione comprovante i requisiti richiesti e dichiarati espressamente nella domanda di partecipazione (All. 1) manchi in tutto o in parte (perché l'immobile offerto non possiede tutti o alcuno dei requisiti sopra elencati), l'offerente dovrà costituire una fideiussione a prima richiesta di importo pari al **5% del canone annuale offerto a garanzia dell'attività di regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta**. La garanzia dovrà essere costituita entro trenta giorni di tempo decorrenti dalla comunicazione di scelta dell'immobile.

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 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.

La documentazione, il cui possesso è stato espressamente previsto nella domanda di partecipazione (All. 1), dovrà in ogni caso pervenire entro il termine fissato per la stipula del contratto di locazione.

**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://lombardia.agenziaentrate.it> (All. 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) espressa accettazione della vincolatività dell’offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

\*\*\*\*\*

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. 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 per l’Agenzia impegnative.**

**L’Agenzia 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 della Lombardia, 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 – alla data pattuita per la consegna – 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 dottoressa Gabriella Colla, nella qualità di Funzionario delegato dell'Ufficio Risorse materiali della Direzione Regionale della Lombardia.

Allegati:

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

Milano, 28 luglio 2016

IL DIRETTORE REGIONALE

Firmato                      Giovanna Alessio

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