



Direzione Regionale della Lombardia

## **AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE**

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Lombardia via Manin n. 25, 20121 – Milano (MI), tel. 02/65504.697/358/100/736 fax 02/65504.865, e-mail: [dr.lombardia@agenziaentrate.it](mailto:dr.lombardia@agenziaentrate.it)- ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione per adibirlo a sede della Direzione provinciale di Como.

La Direzione provinciale di Como è articolata nelle seguenti strutture interne:

- Ufficio territoriale;
- Ufficio provinciale – Territorio
- Ufficio Controlli
- Ufficio Legale
- Aree di staff al Direttore provinciale

### **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 nelle tabelle di seguito esposte. Negli allegati Requisiti degli immobili sono altresì indicati gli Uffici della Direzione provinciale che dovranno essere allocati nelle diverse tipologie di immobile ricercate.

Gli immobili oggetto di offerta devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione), oppure da assoggettare a ristrutturazione integrale a condizione che siano disponibili al massimo entro diciotto mesi decorrenti dalla conclusione del procedimento di selezione;
- essere ubicati nel comune di Como;
- essere realizzati secondo i "Requisiti degli immobili" descritti negli appositi allegati.

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

<b>Tabella A - Immobile già edificato</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie Lorda complessiva (mq)</b>	<b>Postazioni informatizzate (n)</b>	<b>Requisiti degli immobili</b>	<b>Ubicazione</b>
1	tra 7.050 e 8.300 di cui 750 per front office*	250 di cui 25 per front office	Allegato "DP"	Como
2	tra 4.575 e 5525 di cui 450 per front office*	190 di cui 15 per front office	Allegato "UL+UT+UC"	
3	Tra 2.430 e 2.730 di cui 300 per front office*	60 di cui 10 per front office	Allegato "UPT"	

<b>Tabella B - Immobile da assoggettare a ristrutturazione integrale</b>				
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie Lorda complessiva (mq)</b>	<b>Postazioni informatizzate (n)</b>	<b>Requisiti degli immobili</b>	<b>Ubicazione</b>
1	tra 5.175 e 7.050 di cui 750 per front office *	250 di cui 25 per front office	Allegato 1	Como
2	tra 3.150 e 4.575 di cui 450 per front office.*	190 di cui 15 per front office	Allegato 2	
3	Tra 2.020 e 2.430 di cui 300 per front office.*	60 di cui 10 per front office	Allegato 3	

\*L'immobile, inoltre, deve contenere una 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.

L'immobile deve essere attrezzato con le postazioni informatizzate indicate nelle tabelle A o B, 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.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il plico, contenente l'offerta, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15 dicembre 2017** al seguente indirizzo:

Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Lombardia – Ufficio Risorse Materiali – Via Manin n. 25, 20121 – Milano, piano 1, stanza 1.013, 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 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 da adibire a sede della Direzione provinciale di Como, tipologia .....” da completare con il numero individuato nella colonna tipologia delle tabelle A e B (esempio: 1, 4, 5, ecc).***

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 (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. (*Per gli immobili soggetti a ristrutturazione integrale* – la destinazione urbanistica dell'immobile sarà compatibile con l'uso cui sarà 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 adeguata all'uso cui sono destinate (*Per gli immobili soggetti a ristrutturazione integrale* – la staticità delle strutture sarà adeguata all'uso cui le stesse saranno destinate);
5. tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente (*Per gli immobili soggetti a ristrutturazione integrale* – 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. (*Per gli immobili soggetti a ristrutturazione integrale* – 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. (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). [*Per gli immobili soggetti a ristrutturazione integrale* – 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. (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. (*Per gli immobili soggetti a ristrutturazione integrale* – l'immobile sarà 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).

Relativamente agli immobili già costruiti, 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 "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.

**Qualora all'esito della procedura di selezione venga individuato un immobile soggetto a ristrutturazione integrale, 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.

Nel caso in cui l'immobile individuato manchi in tutto o in parte nella documentazione comprovante i requisiti richiesti e dichiarati espressamente nella domanda di partecipazione (All. 1) **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://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) espresa 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 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 - 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 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,

IL DIRETTORE REGIONALE  
Giovanna Alessio  
(firmato digitalmente)

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