

Oggetto: Revoca dell'avviso di ricerca immobiliare prot n. 62724 del 12 aprile 2016 per l'individuazione di immobili in cui allocare gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo

IL DIRETTORE REGIONALE

Premesso che:

- Attualmente gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo sono allocati nei seguenti stabili:
 - Largo Belotti n. 3 – FIP: nell'immobile sono presenti l'Ufficio Legale, l'Area di Staff, l'Ufficio territoriale di Bergamo 1 e l'Ufficio provinciale Territorio di Bergamo
 - Via Bonomelli n. 2 – Locazione passiva: nell'immobile è presente l'Ufficio territoriale di Bergamo 2
 - Viale Papa Giovanni XXIII n. 122 – Locazione passiva: nell'immobile è presente l'Ufficio Controlli
- in coerenza con il piano di razionalizzazione degli immobili, finalizzato al contenimento dei costi di gestione ed all'ottimizzazione degli spazi, la Direzione regionale della Lombardia ha esercitato il diritto di recesso per l'immobile FIP sito in Largo Belotti in Bergamo: l'immobile dovrebbe essere rilasciato entro il 1° luglio 2018;
- questa Direzione regionale ha pertanto avviato la ricerca immobiliare finalizzata all'allocazione in un'unica sede di tutti gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate a Bergamo;
- in primo luogo è stata richiesta la disponibilità di immobili agli Enti territoriali;
- atteso che le richieste agli Enti Territoriali hanno avuto esito negativo, la Direzione regionale della Lombardia ha pubblicato l'avviso di ricerca immobiliare prot. n. 31197 dell'11 febbraio 2016, finalizzato all'individuazione di un immobile in grado di ospitare tutte le strutture di Bergamo;

- la ricerca immobiliare si è conclusa senza ricezione di offerte regolari per l'allocazione degli Uffici di Bergamo;
- è stato pubblicato un secondo avviso di ricerca immobiliare, prot n. 62724 del 12 aprile 2016, finalizzato alla individuazione di uno o più immobili, per l'allocazione degli Uffici di Bergamo;
- le offerte che avrebbero consentito l'allocazione di tutti gli Uffici di Bergamo in un unico stabile sono state giudicate inammissibili e, pertanto, la Commissione istituita per la valutazione ha esaminato unicamente le offerte pervenute per l'allocazione parziale, individuando quale proposta preferenziale una relativa ad un immobile da costruire; il procedimento di indagine di mercato immobiliare non è allo stato concluso, non essendo intervenuta alcuna autorizzazione al perfezionamento della procedura da parte delle competenti strutture centrali dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Demanio;

Considerato che

- nel corso di un incontro tenutosi il 14 dicembre 2016 presso il Comune di Bergamo tra la Direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate, il Comune di Bergamo e la Direzione regionale dell'Agenzia del Demanio, il Sindaco di Bergamo ha segnalato, nell'ambito dei propri compiti di tutela e valorizzazione del patrimonio, l'interesse pubblico a favorire la riqualificazione di contesti urbani già esistenti, riducendo il consumo di nuovo suolo (in conformità a quanto previsto dalla Legge Regione Lombardia n.31/2014- rif.art.2);
- in tale contesto il Comune di Bergamo e l' Agenzia del Demanio hanno rappresentato l'esistenza di alcuni complessi immobiliari ubicati nel centro urbano di Bergamo che, previa accurata verifica delle rispettive consistenze, condizioni manutentive, superfici, tempistiche e valori locativi, potrebbero risultare idonei ad ospitare tutte le strutture dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo in un'unica sede. Siffatte soluzioni allocative consentirebbero di ridurre i costi per fitti passivi ed ottenere un utilizzo degli spazi razionale e più aderente alle esigenze organizzative dell'Agenzia stessa;
- si porrebbe quindi l'esigenza di espletare una nuova procedura di ricerca immobiliare i cui tempi di realizzazione sarebbero incompatibili con l'esigenza dell'Agenzia delle Entrate di rilasciare l'immobile di Largo Belotti entro il 1° luglio 2018 ed evitare il pagamento della penale prevista in caso di ritardo nella riconsegna dell'immobile;
- a questo fine, per permettere l'analisi di nuove ipotesi allocative con obiettivo di unificare le tre locazioni passive mediante l'utilizzo di strutture già

esistenti¹, il Fondo F.I.P., proprietario dell'immobile di Largo Belotti n. 3, è stato invitato a consentire la permanenza all'Agenzia delle Entrate in tale immobile oltre il termine di rilascio previsto, senza l'applicazione della penale di cui sopra;

- il FIP ha aderito all'invito e, con atto prot. n. 451 del 3 maggio 2017, è stato sottoscritto un accordo tra l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Demanio, il F.I.P., il Comune di Bergamo e l'Agenzia delle Dogane di cui di seguito si riportano i principali impegni assunti dalle parti:

- l'Agenzia delle Entrate si impegna ad avviare entro il 31 maggio 2017 la ricerca di un complesso immobiliare già edificato, idoneo per consistenza e funzionalità ad ospitare tutti gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo
- il Fondo FIP, laddove al 30 giugno 2018 non fosse disponibile la nuova sede dell'Agenzia delle Entrate, si impegna a mantenere a disposizione di quest'ultima l'intero complesso immobiliare sito in Bergamo Via Belotti 3. Per effetto di tale impegno l'Agenzia delle Entrate non dovrà corrispondere la penale sopra citata

Tutto ciò premesso e considerato

Visto che

- nell'avviso di ricerca immobiliare di prot n. 62724 del 12 aprile 2016 è stabilito che 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.”*

¹ alcuni recenti indirizzi giurisprudenziali stabiliscono l'impossibilità di stipulare contratti di locazione per immobili da costruire allorquando la selezione del locatore sia avvenuta mediante espletamento di una indagine di mercato. La giurisprudenza (Cons. Stato Ad. Plen. sentenza 9 giugno 2016, n. 11 - Corte di giustizia UE, Causa C – 213/13) inquadra tale fattispecie quale locazione di cosa futura con conseguente obbligo di selezione del contraente a seguito di espletamento di apposita gara d'appalto di lavori in quanto, in tali casi, l'oggetto principale del contratto deve considerarsi la costruzione dell'opera. Il disposto giurisdizionale pone quindi notevoli preclusioni riguardo all'opportunità di proseguire il procedimento avviato con l'avviso di ricerca immobiliare prot n. 62724 del 12 aprile 2016 in quanto la prima fase della procedura si è conclusa con la scelta di un immobile da costruire

- è opportuno avviare a stretto giro una nuova indagine di mercato immobiliare, con il precipuo scopo di realizzare il primario interesse per l’Agenzia, di natura allocativa, gestionale e finanziaria, di concentrare in un unico complesso immobiliare gli Uffici di Bergamo, evitando, al contempo, il ricorso al consumo di nuovo suolo

ai sensi dell’art.21-*quinquies* della L.n.241/90

Revoca

l’avviso di ricerca immobiliare prot n. 62724 del 12 aprile 2016 e il relativo procedimento.

IL DIRETTORE REGIONALE

Giovanna Alessio

(Firmato digitalmente)

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