

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Piemonte, Corso Vinzaglio n. 8, Torino - tel. 011 5587070, per Cuneo: 011 5587830, 011 5587308, per Asti e Novara: 011 5587212, 011 5587129 - fax 011 5587077 - e-mail dr.piemonte.rm@agenziaentrate.it PEC dr.piemonte.gtpec@pce.agenziaentrate.it - ha necessità di individuare un immobile, da condurre eventualmente in locazione per adibirlo a sede di:

1. CUNEO - DIREZIONE PROVINCIALE, UFFICIO TERRITORIALE E UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO
2. ASTI - DIREZIONE PROVINCIALE, UFFICIO TERRITORIALE E UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO
3. NOVARA – DIREZIONE PROVINCIALE E UFFICIO TERRITORIALE

1. CUNEO - DIREZIONE PROVINCIALE, UFFICIO TERRITORIALE E UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

Gli immobili oggetto di offerta devono essere:

- già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- ubicati nel comune di: CUNEO;
- in grado di ospitare n. 274 dipendenti;
- realizzati secondo i "Requisiti degli immobili" (descritti nell'All.1).

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 cosiddetti "di deposito" (computati al 50%), deve essere compresa tra:

- mq 4.932 e mq 5.480 (*corrispondenti a 18 e 20 mq/impiegato per gli immobili di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione integrale, che consentono notevole flessibilità nella configurazione degli spazi interni*);

- mq 5.480 e mq 6.850 (*corrispondenti a 20 e 25 mq/impiegato per gli immobili non di nuova costruzione che, per vincoli strutturali, non consentono modifiche distributive sostanziali e hanno limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni*).

L'immobile, inoltre, deve contenere un'ulteriore superficie "uso front-office", comprensiva di una zona con n. 32 postazioni di lavoro, una zona con postazione di prima informazione, una zona di attesa per il pubblico e servizi igienici dedicati, di dimensioni complessive comprese fra 880 e 960 mq.

Tale superficie sarà computata nel calcolo del rapporto mq/impiegato solo per la parte eccedente il parametro "SF" di seguito indicato, ove:

$$SF \leq 30 \text{ mq} \times \text{n. 32 postazioni di lavoro} = 960 \text{ mq.}$$

Le superfici da adibire ad archivi cosiddetti "istituzionali" (Conservatoria e Catasto), pari a mq 2.860, non devono essere considerate nella determinazione della superficie complessiva dell'immobile ai fini del calcolo mq/addetto di cui sopra.

La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri deve essere compresa negli intervalli indicati nella tabella 1 sotto riportata:

TABELLA 1 SUPERFICI LORDE	NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE		NON NUOVA COSTRUZIONE	
	minimo	massimo	minimo	massimo
UFFICI BACK OFFICE (comprendenti uffici, corridoi, servizi igienici, sale riunioni, refettori, locali informatici)	4.418,00	4.966,00	4.966,00	6.336,00
FRONT OFFICE	880,00	960,00	880,00	960,00
ARCHIVI DI DEPOSITO	1.028,00	1.028,00	1.028,00	1.028,00
ARCHIVI ISTITUZIONALI	2.860,00	2.860,00	2.860,00	2.860,00
MAGAZZINI	55,00	99,00	55,00	99,00
TOTALE	9.241,00	9.913,00	9.789,00	11.283,00

Le superfici nette degli spazi dedicati a specifiche funzioni sono contenute nei "Requisiti degli immobili" (All.1).

POSTAZIONI DI LAVORO

L'immobile deve essere attrezzato con n. 274 + 140 postazioni informatizzate in conformità alle specifiche tecniche descritte nel paragrafo **DOTAZIONE IMPIANTISTICA DI BASE** dei "Requisiti degli immobili" (All.1).

2. ASTI - DIREZIONE PROVINCIALE, UFFICIO TERRITORIALE E UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

Gli immobili oggetto di offerta devono essere:

- già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- ubicati nel comune di: ASTI;
- in grado di ospitare n. 163 dipendenti;
- realizzati secondo i "Requisiti degli immobili" (descritti nell'All.1).

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 cosiddetti "di deposito" (computati al 50%), deve essere compresa tra:

- mq 2.934 e mq 3.260 (*corrispondenti a 18 e 20 mq/impiegato per gli immobili di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione integrale, che consentono notevole flessibilità nella configurazione degli spazi interni*);
- mq 3.260 e mq 4.075 (*corrispondenti a 20 e 25 mq/impiegato per gli immobili non di nuova costruzione che, per vincoli strutturali, non consentono modifiche distributive sostanziali e hanno limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni*).

L'immobile, inoltre, deve contenere un'ulteriore superficie "uso front-office", comprensiva di una zona con n. 21 postazioni di lavoro, una zona con postazione di prima informazione, una zona di attesa per il pubblico e servizi igienici dedicati, di dimensioni complessive comprese fra 577,50 e 630 mq.

Tale superficie sarà computata nel calcolo del rapporto mq/impiegato solo per la parte eccedente il parametro "SF" di seguito indicato, ove:

$$SF \leq 30 \text{ mq} \times \text{n. 21 postazioni di lavoro} = 630 \text{ mq.}$$

Le superfici da adibire ad archivi cosiddetti "istituzionali" (Conservatoria e Catasto), pari a mq 484, non devono essere considerate nella determinazione della superficie complessiva dell'immobile ai fini del calcolo mq/addetto di cui sopra.

La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri deve essere compresa negli intervalli indicati nella tabella 1 sotto riportata:

TABELLA 1 SUPERFICI LORDE	NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE		NON NUOVA COSTRUZIONE	
	minimo	massimo	minimo	massimo
UFFICI BACK OFFICE (comprendenti uffici, corridoi, servizi igienici, sale riunioni, refettori, locali informatici)	2.628,50	2.954,50	2.954,50	3.769,50
FRONT OFFICE	577,50	630,00	577,50	630,00
ARCHIVI DI DEPOSITO	611,00	611,00	611,00	611,00
ARCHIVI ISTITUZIONALI	484,00	484,00	484,00	484,00
TOTALE	4.301,00	4.679,50	4.627,00	5.494,50

Le superfici nette degli spazi dedicati a specifiche funzioni sono contenute nei “Requisiti degli immobili” (All.1).

POSTAZIONI DI LAVORO

L’immobile deve essere attrezzato con n. 163 + 85 postazioni informatizzate in conformità alle specifiche tecniche descritte nel paragrafo **DOTAZIONE IMPIANTISTICA DI BASE** dei “Requisiti degli immobili” (All.1).

3. NOVARA – DIREZIONE PROVINCIALE E UFFICIO TERRITORIALE

Gli immobili oggetto di offerta devono essere:

- già costruiti all’atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- ubicati nel comune di: NOVARA;
- in grado di ospitare n. 140 dipendenti;
- realizzati secondo i “Requisiti degli immobili” (descritti nell’All.1).

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 cosiddetti “di deposito” (computati al 50%), deve essere compresa tra:

- mq 2.520 e mq 2.800 (*corrispondenti a 18 e 20 mq/impiegato per gli immobili di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione integrale, che consentono notevole flessibilità nella configurazione degli spazi interni*);

- mq 2.800 e mq 3.500 (corrispondenti a 20 e 25 mq/impiegato per gli **immobili non di nuova costruzione**, che, per vincoli strutturali, non consentono modifiche distributive sostanziali e hanno limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni).

L'immobile, inoltre, deve contenere un'ulteriore superficie "uso front-office", comprensiva di una zona con n. 21 postazioni di lavoro, una zona con postazione di prima informazione, una zona di attesa per il pubblico e servizi igienici dedicati, di dimensioni complessive comprese fra 577,50 e 630 mq.

Tale superficie sarà computata nel calcolo del rapporto mq/impiegato solo per la parte eccedente il parametro "SF" di seguito indicato, ove:

$$SF \leq 30 \text{ mq} \times n. 21 \text{ postazioni di lavoro} = 630 \text{ mq.}$$

La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri deve essere compresa negli intervalli indicati nella tabella 1 sotto riportata:

TABELLA 1 SUPERFICI LORDE	NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE		NON NUOVA COSTRUZIONE	
	minimo	massimo	minimo	massimo
UFFICI BACK OFFICE (comprendenti uffici, corridoi, servizi igienici, sale riunioni, refettori, locali informatici)	2.345,00	2.625,00	2.625,00	3.325,00
FRONT OFFICE	577,50	630,00	577,50	630,00
ARCHIVI	350,00	350,00	350,00	350,00
TOTALE	3.272,50	3.605,00	3.552,50	4.305,00

Le superfici nette degli spazi dedicati a specifiche funzioni sono contenute nei "Requisiti degli immobili" (All.1).

POSTAZIONI DI LAVORO

L'immobile deve essere attrezzato con n. 140 + 70 postazioni informatizzate in conformità alle specifiche tecniche descritte nel paragrafo **DOTAZIONE IMPIANTISTICA** dei "Requisiti degli immobili" (All.1).

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 del Piemonte – Ufficio Risorse Materiali – Corso Vinzaglio n. 8 – 10121 Torino, 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, presso la portineria sita nell'atrio della Direzione Regionale del Piemonte dell'Agenzia delle Entrate. 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, indirizzo PEC e indirizzo e-mail, **deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:**

“Indagine di mercato per la selezione di immobili da destinare agli uffici di.....” (da completare con il nome dell'Ufficio a cui l'offerta si riferisce).

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://piemonte.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 di 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, licenza di esercizio degli ascensori, attestato di prestazione energetica, eccetera), 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 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;
9. 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;
10. la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (**dichiarazione di regolarità della posizione fiscale**);
11. (*eventuale*) la società è iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e non sussistono le condizioni di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni (autocertificazione antimafia);
12. (*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, ivi compreso lo schema di contratto di locazione (All.3);
- 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 di importo pari al 5% del canone annuale offerto a garanzia dell'attività di regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile;
- 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 documentazione mancante 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://piemonte.agenziaentrate.it/>) (All.4) 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%, 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 del Piemonte (<http://piemonte.agenziaentrate.it/>).

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, dell'attestato 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 l'Ing. Luciano Vincenzo Federico nella qualità di Responsabile ad interim dell'Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale del Piemonte.

Allegati:

- Requisiti degli immobili (All.1);
- Domanda di partecipazione (All.2, *da compilare*);
- Schema di contratto (All.3, *da siglare e sottoscrivere per accettazione delle clausole*);
- Offerta economica (All.4, *da compilare*).

IL DIRETTORE REGIONALE
Giovanni Achille Sanzò
(firmato digitalmente)