



Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale della Sicilia

Prot. 36290

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Sicilia via W. Wilhem Konrad Röntgen, 3 – 90146 Palermo, Tel. 091.6803355/0916803312 - Fax 091.6803303 - e-mail: dr.sicilia.rm@agenziaentrate.it - ha necessità di individuare un immobile a adibire a sede della Direzione Provinciale ed Ufficio Territoriale (Area Entrate), e dell'Ufficio Provinciale (Area Territorio) di RAGUSA.

Gli immobili oggetto di offerta devono essere:

- liberi e nella piena disponibilità dell'offerente;
- già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- essere ubicato nel comune di Ragusa;
- essere realizzati secondo i "Requisiti degli immobili" (*descritti nell'allegato specifico*).

Le offerte sottoposte a condizione saranno dichiarate inammissibili.

MOTIVAZIONE

Il contratto di locazione riferito all'immobile adibito a sede dell'Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio - andrà in scadenza il 30 giugno 2017.

Di conseguenza, secondo quanto previsto dalle apposite procedure interne dell'Agenzia delle Entrate (Manuale Interattivo delle Procedure), al fine di ricercare la soluzione economicamente più vantaggiosa per l'Agenzia che garantisca il maggior risparmio conseguibile, anche in termini gestionali, è necessario esperire apposita ricerca pubblica di mercato.

In tale occasione, allo scopo di concentrare in uno stesso luogo tutti gli uffici dell'Agenzia presenti nella città di Ragusa, sia dell'Area Entrate che dell'Area Territorio, si rende necessario individuare un unico immobile dotato dei requisiti evidenziati nel presente avviso, nella parte indicata come "1° RICHIESTA DI OFFERTA".

Qualora questa dovesse avere esito negativo, in subordine, con il presente avviso viene espletata apposita indagine di mercato riferita anche ad un immobile che ospiterà soltanto l'Ufficio Provinciale di Ragusa dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Tale ricerca viene di seguito indicata come "2° RICHIESTA DI OFFERTA".

CONSISTENZA

Le superfici complessive dell'immobile al lordo dei muri, contenenti 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 dovranno essere compresi secondo quanto di seguito rappresentato. (Per quanto riguarda gli archivi, se riferiti all'area Entrate dovranno essere compresi nella misura del 50% nella superficie richiesta ad uso ufficio, mentre se riferiti all'Area Territorio non saranno computati nella citata superficie).

1° RICHIESTA DI OFFERTA

IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLA DIREZIONE PROVINCIALE, DELL'UFFICIO TERRITORIALE (AREA ENTRATE), E DELL'UFFICIO PROVINCIALE (AREA TERRITORIO) DI RAGUSA

Postazioni Uffici: 121

Postazioni Front Office:18

Postazioni complessive che dovrà avere l'immobile: 139.

SPAZI UFFICIO RICHIESTI

RAGUSA DIREZIONE PROVINCIALE, UFFICIO TERRITORIALE. UFFICIO PROVINCIALE (TERRITORIO)	<u>SUPERFICIE PER USO UFFICIO</u> Corrispondente a un valore tra 18 e 20 mq/impiegato, riferito ad immobili non di nuova costruzione		<u>SUPERFICIE PER USO UFFICIO</u> Corrispondente a un valore tra 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 <i>open space</i>	
	DA MQ	A MQ	DA MQ	A MQ
UFFICI, VANI ACCESSORI, SPAZI DI SERVIZIO	<u>2.178,00</u>	<u>2.420,00</u>	<u>1.452,00</u>	<u>2.178,00</u>

ALTRI SPAZI RICHIESTI: mq

FRONT-OFFICE integrato (area Entrate e Territorio)	540,00
ARCHIVIO ISTITUZIONALE (AREA TERRITORIO)	530,00
ARCHIVIO DI DEPOSITO (AREA TERRITORIO)	64,00
ARCHIVIO DI DEPOSITO (AREA ENTRATE)	630,00 Il 50% di tale valore dovrà essere compreso nel valore relativo alla riga "Uffici, Vani accessori, spazi di servizio".

La superficie denominata “Front Office” dovrà essere 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 540 mq per **n. 18 PDL**.

[Tale superficie sarà computata negli standard, relativi al rapporto mq/addetto, solo per la parte eccedente il parametro “SF” di seguito indicato, ove:

$SF = 30mq \times pdl$ (pdl = numero di postazioni di lavoro) da cui:

$SF = 30mq \times 18pdl = 540mq$; (pdl = numero di postazioni di lavoro front office)].

2° RICHIESTA DI OFFERTA

IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELL'UFFICIO PROVINCIALE (AREA TERRITORIO) DI RAGUSA

Postazioni Uffici: 32

Postazioni Front Office:12

Postazioni complessive che dovrà avere l'immobile: 44.

SPAZI UFFICIO RICHIESTI

<u>RAGUSA</u> UFFICIO PROVINCIALE (AREA TERRITORIO)	<u>SUPERFICIE PER USO UFFICIO</u> Corrispondente a un valore tra 18 e 20 mq/impiegato, riferito ad immobili non di nuova costruzione		<u>SUPERFICIE PER USO UFFICIO</u> Corrispondente a un valore tra 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 <i>open space</i>	
	DA MQ	A MQ	DA MQ	A MQ
UFFICI, VANI ACCESSORI, SPAZI DI SERVIZIO	576,00	640,00	384,00	576,00

ALTRI SPAZI RICHIESTI mq

FRONT-OFFICE	360,00
ARCHIVIO ISTITUZIONALE	530,00
ARCHIVIO DI DEPOSITO	64,00

La superficie denominata “Front Office” dovrà essere 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 360 mq per **n. 12 PDL**.

[Tale superficie sarà computata negli standard, relativi al rapporto mq/addetto, solo per la parte eccedente il parametro “SF” di seguito indicato, ove:

$SF = 30mq \times pdl$ ($pdl = \text{numero di postazioni di lavoro}$) da cui:
 $SF = 30mq \times 12pdl = 360 mq$; ($pdl = \text{numero di postazioni di lavoro front office}$).

Si rappresenta che, per entrambe le offerte la superficie denominata “Archivio Istituzionale” (AREA TERRITORIO) dovrà essere costituita da una superficie di circa **mq 530,00**, per gli usi dell’Ufficio relativo ai servizi Catastali e servizi di Pubblicità Immobiliare. Tali locali devono essere in grado di poter contenere armadiature compatibili di proprietà dell’Agenzia delle Entrate, con un carico solaio ammissibile secondo norma.

Tali locali, pertanto, dovranno contenere gli impianti ad armadi mobili compatibili a carrelli mobili dalle dimensioni riportare nella parte del presente bando denominata “Requisiti degli immobili”.

Analogamente devono essere in grado di soddisfare le vigenti normative antincendio.

RIEPILOGO POSTAZIONI DI LAVORO

Il locali offerti dovranno essere dotati di postazioni di lavoro secondo la tipologia di immobile di seguito indicata.

UFFICIO	Postazioni funzionali totali	Numero postazioni “front office”	Numero postazioni “back office”
1° OFFERTA DIREZIONE PROVINCIALE, UFFICIO TERRITORIALE (AREA ENTRATE) UFFICIO PROVINCIALE (AREA TERRITORIO)	139	18	121
2° OFFERTA UFFICIO PROVINCIALE (AREA TERRITORIO)	44	12	32

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l’offerta, dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14 LUGLIO 2017 al seguente indirizzo:

**AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Regionale della Sicilia
 Ufficio Risorse Materiali – via Konrad Roentgen n° 3 – 90146 PALERMO
 c.a. Ing. Incorpora Giuseppe (piano 3° - stanza 313)**

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 anche se spedite entro le ore 12.00 del giorno 14 LUGLIO 2017 tramite servizio postale a mezzo raccomandata A.R..

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:

1. Nel caso di presentazione della "1° Richiesta di Offerta"

"Indagine di mercato per la selezione dell'immobile ubicato nel Comune di RAGUSA da adibire a sede Direzione Provinciale, Ufficio Territoriale (Area Entrate), e dell'Ufficio Provinciale (Area Territorio) di RAGUSA" -

2. nel caso di presentazione della "2° Richiesta di Offerta"

"Indagine di mercato per la selezione dell'immobile ubicato nel Comune di RAGUSA da adibire a sede dell'Ufficio Provinciale (Area Territorio) di RAGUSA".

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://www.agenziaentrate.it>) (all. A) 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. l'immobile è in possesso del **certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente** (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori se presenti, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore, attestato di Certificazione Energetica ecc.);
8. 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, 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. (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, comprensivo dell'allegato ove vengono individuati i requisiti dell'immobile e dello schema del contratto di locazione, 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) Copia del certificato di agibilità.

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 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://www.agenziaentrate.it>) (all. B) 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 della Sicilia.

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 L'Ing. Giuseppe Incorpora, nella qualità di Funzionario delegato del Capo Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale.

Palermo, 18/05/2017

AC

GI

MS

IL DIRETTORE REGIONALE

Pasquale Stellacci

Firmato digitalmente