



## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Sicilia, via W. Wilhem Konrad Röntgen, 3 – 90146 Palermo, Tel. 091.6803337 - Fax 091.6803394 - e-mail: [dr.sicilia.rm@agenziaentrate.it](mailto:dr.sicilia.rm@agenziaentrate.it) - ha necessità di individuare immobili, da condurre eventualmente in locazione per adibirli a sede dell'Ufficio Territoriale di **BAGHERIA** e **SANT'AGATA DI MILITELLO**.

L'immobile oggetto di offerta deve essere:

- libero e nella piena disponibilità dell'offerente;
- già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- ubicato nei comuni ove attualmente risiedono gli uffici di Bagheria e S. Agata di Militello, in grado di ospitare rispettivamente per l'Ufficio Territoriale di Bagheria un numero di 34 dipendenti e per l'Ufficio di Sant'Agata di Militello di n. 40.

### CONSISTENZA:

La superficie complessiva dell'immobile da adibire ad Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate, al lordo dei muri, deve essere di 20÷25 mq ad addetto nel caso di immobili di "vecchia costruzione", e di 12÷20 mq ad addetto nel caso di immobili di nuova costruzione, cioè di quelli aventi strutture tali da consentire flessibilità nella configurazione di spazi interni (ad esempio con formule di "open space", etc.); si chiarisce che le predette superfici devono essere comprehensive di quelle relative ai locali da adibire ad archivi e al netto delle superfici da adibire a Front Office (che quindi vanno aggiunte), come sotto rappresentato.

COMUNE	SUPERFICIE NECESSARIA DA ADIBIRE A					
	UFFICIO				FRONT OFFICE (da aggiungere alle superfici precedenti)	ARCHIVIO (già compresa nelle superfici precedenti)
	"vecchia costruzione"		"nuova costruzione"			
	da mq	a mq	da mq	a mq		
<b>BAGHERIA</b>	<b>680</b>	<b>850</b>	<b>408</b>	<b>680</b>	<b>210</b>	<b>102</b>
<b>SANT'AGATA</b>	<b>800</b>	<b>1000</b>	<b>480</b>	<b>800</b>	<b>250</b>	<b>120</b>

## REQUISITI DELL'IMMOBILE E RELATIVE POSTAZIONI DI LAVORO

Gli immobili da destinare ad Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate devono essere dotati di spazi e postazioni di lavoro dedicati alle seguenti funzioni:

UFFICIO	Numero postazioni "front office"	Numero postazioni "back office"	Postazioni funzionali totali
<b>BAGHERIA</b>	<b>7</b>	<b>34</b>	<b>41</b>
<b>S.AGATA DI MILITELLO</b>	<b>7</b>	<b>40</b>	<b>47</b>

L'immobile sarà dotato di ulteriori locali di cui:

- n°1 sala da adibire a front-office posta al piano terra, comprensiva di una zona destinata all'attesa per il pubblico;
- n°1 sala da utilizzare per le riunioni e/o videoconferenze;
- n°1 locale informatico principale per rete fonia-dati (server etc.), da ubicare nello stesso piano del front-office, di ca. mq 20 di superficie netta; il cablaggio dei punti rete predisposti per il front-office dovrà essere attestato nel locale informatico principale. Nel locale informatico principale dovranno altresì essere predisposte, in posizioni specificate dall'Agenzia, prese interbloccate da 16A.
- n° 1 locale informatico secondario (che serve uno o più piani a seconda dei vincoli sulla distanza massima – 90 mt – tra la postazione di lavoro e l'armadio rack) di superficie netta minima di 6 mq. cadauno;
- n°1 archivio di deposito, ubicato in locali facilmente raggiungibili, di superficie complessiva normalmente pari ad 1/10 – 1/15 della superficie lorda destinata ad ufficio;
- n°1 o più locali destinati ad archivio corrente ubicati nei piani degli uffici;

Il suddetto immobile deve, altresì, possedere:

- finestre per l'illuminazione naturale, che consentano la visione dell'esterno, di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento (per gli uffici in cui è prevista la presenza continuata da parte del personale), eventualmente su cortili e/o chiostrine (delle dimensioni minime previste dalle normative tecniche vigenti); eccezione potrà costituire il front-office, cui sarà consentita l'illuminazione dall'alto mediante lucernari;
- infissi apribili verso l'esterno di superficie netta pari ad almeno 1/16 della superficie del pavimento, per consentire una corretta ventilazione dei locali (nel caso in cui non sia presente il ricambio meccanico dell'aria);
- controsoffittatura nei corridoi (o pavimento sopraelevato) per il passaggio degli impianti;
- porte di sicurezza, dotate di maniglione antipanico;
- infissi esterni dotati dei seguenti requisiti:
  - a) realizzazione con tecnologia certificata antieffrazione (al piano terra);
  - b) dotazione di vetri antischegge e antisfondamento;
  - c) protezione contro l'eccesso dell'irraggiamento solare mediante tende ovvero frangisole, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sui posti di lavoro;
- porte di accesso alle stanze destinate ad ufficio dotati di serratura di tipo Yale;

- pavimenti lavabili e resistenti all'usura;
- corpi illuminanti a norma per ogni ambiente interno;
- impianto riscaldamento in tutti gli ambienti (ad esclusione dei locali tecnici e di deposito);
- impianto di raffrescamento o climatizzazione;
- impianto rilevazione fumi e, negli archivi ed eventuale autorimessa, antincendio;
- impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
- impianto antintrusione;
- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) così realizzato: ogni pdl (posto di lavoro), costituito da una parte dati e da una parte elettrica - inserite in due distinte scatole 504 incassate in parete o canalizzazione esterna. Nei corridoi e/o nelle aree comuni dovranno essere predisposti un numero sufficiente di analoghi punti rete dati/alimentazione per il collegamento di apparecchiature condivise in rete (stampanti, scanner, telefoni, fotocopiatrici, ecc.). La parte dati comprende: cavi per presa d'utente in rame compatto di diametro 24 AWG categoria 5e tipo UTP, guaina in PVDF, 2 prese tipo RJ45 categ. 5e, portafrutti e piastrina a due/tre posizioni con placca uniforme a quelle della rete di servizio. I cavi dati saranno attestati: da un lato su prese RJ45 categ. 5e; dall'altro lato, a seconda del piano in cui saranno realizzate le pdl, sul pannello di permutazione RJ45 dell'armadio rack (locali tecnici per il nodo principale e secondari). Gli eventuali nodi secondari saranno collegati al principale mediante cavo in fibra ottica del tipo antiroditore (con 4 fibre 62.5/125 micron multimodale halogen/free) attestato su apposito pannello di permutazione con connettori di tipo SC.

Nei casi in cui si dovesse rendere necessario realizzare anche una distribuzione telefonica in aggiunta alla rete locale (solo dietro esplicita richiesta dell'Agenzia delle Entrate), devono essere installati i permutatori telefonici (Krone LSA o FT o equivalenti) nei rack dei nodi principali e secondari; su di essi dovranno essere attestati i cavi multicoppia per le linee derivate, provenienti dal permutatore della centrale telefonica installato nell'area tecnica principale. Dovranno altresì essere fornite le bretelle per la permuta tra il permutatore telefonico e il permutatore RJ45 del cablaggio orizzontale. In tal caso dovrà essere altresì realizzato un ulteriore punto rete dati/alimentazione per ciascuna stanza al fine di collegare le apparecchiature informatiche condivise (es. stampanti di stanza).

- la parte elettrica relativa all'impianto di rete informatica comprendente: cavi del tipo FG7OR di adeguata sezione, n. 4 (quattro) prese bivalenti 10/16A 2P+T, portafrutti, supporto e placca uniforme a quelle della rete di servizio. I vari cavi elettrici saranno attestati su interruttori magnetotermici (uno per ogni pdl del locale server ed uno ogni due/tre pdl utente) da inserire nei quadri elettrici di piano previsti a servizio esclusivo della rete informatica;

Gli immobili che devono ospitare gli uffici dell'Agenzia delle Entrate devono essere dotati di **certificato di agibilità**, nonché devono avere destinazione ad uso ufficio pubblico o privato aperto al pubblico, ovvero sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, rispettare tutte le normative tecniche vigenti in materia di strutture portanti,

materiali da costruzione, antincendio, igiene edilizia e sicurezza sui luoghi di lavoro e conformi alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante le idonee certificazioni previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni rilasciate da tecnici abilitati in forma di perizie giurate e corredate da certificazione dei materiali utilizzati (e della relativa posa in opera), da certificazioni prodotte da laboratori di misura, da certificazioni relative a prove sui materiali e/o sulle strutture eseguite in loco.

**Si precisa che l'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.**

L'immobile deve essere raggiunto da un operatore TLC (es. Fastweb, Telecom Italia) con collegamenti a larga banda (in fibra o rame). Al fine di garantire che l'immobile sia effettivamente coperto e che l'Operatore abbia disponibilità di risorse per attivare le linee, è richiesto che al momento della presa in carico dell'immobile, lo stesso sia già dotato di almeno 1 collegamento Internet ADSL base ed una linea telefonica RTG (entrambi attestati all'interno del locale informatico principale). La proprietà dovrà fornire copia dei relativi contratti di servizio (intestati alla Proprietà) e consentire la verifica, da parte dell'Agenzia delle Entrate, del loro corretto funzionamento all'atto della consegna dell'immobile. Tutti gli oneri per l'approvvigionamento e l'esercizio dei suddetti collegamenti saranno a carico della Proprietà, che provvederà altresì alla loro cessazione una volta consegnato l'immobile.

## **REQUISITI PREFERENZIALI**

Per la scelta degli immobili sopra indicati, saranno considerati elementi preferenziali:

- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- vicinanza a servizi come banca ed ufficio postale;
- indipendenza del fabbricato;
- assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- sviluppo in orizzontale degli uffici;
- corridoi rettilinei, per la distribuzione degli uffici, e di superficie non superiore al 20 per cento di quella destinata alle stanze;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica;
- archivi dotati di scaffalature compattabili mobili;
- impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (per es. impianti fotovoltaici, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento);
- impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "A", tecnologie di climatizzazione alternative, videosorveglianza, impianti per la pulizia meccanica automatica dei pavimenti).

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l'offerta, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 10 gennaio 2014** al seguente indirizzo:

**AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Regionale della Sicilia**  
**Ufficio Risorse Materiali – via Konrad Roentgen n° 3 – PALERMO**  
**c.a. Dott. ssa Maria Antonietta Di Leo (piano 3° - stanza 312)**

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 **10 gennaio 2014** 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:

***“Indagine di mercato per la selezione di immobili da adibire a sede dell'Ufficio di..... ubicati nel Comune di .....” (da completare).***

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 (*all. A*) 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 (allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori);
8. l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, 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 accetta di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema allegato, 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. (nel caso di persona giuridica) 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);
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;
- c) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- d) identificativi catastali;
- e) planimetrie quotate;
- f) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti degli immobili richiesti, nella quale saranno anche indicate:
  - o la superficie commerciale;
  - o la superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali); per la quale andranno specificati:
    - i metri quadrati per front-office;
    - i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici, es. sale riunioni, archivi correnti di piano, sala front-office);
    - i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni);
    - i metri quadrati per archivi di deposito (locali da adibire alla conservazione di documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
    - i metri quadrati per magazzini di deposito (locali da adibire a deposito materiali vari tranne documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
    - i metri quadrati per altro (autorimessa, ecc.)
- g) Certificato di agibilità;
- h) 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, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore ecc.);

Ad eccezione della documentazione di cui ai punti a), d), f), richiesta a pena di esclusione, la rimanente documentazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dall'Amministrazione.

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 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 predisposto dall'Agenzia, disponibile sul sito internet dell'Agenzia (*all. B*) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e contenente:

1. il canone di locazione annuo.....(al netto dell'iva ove dovuta).;
2. (eventuale) il prezzo di vendita dell'immobile, con l'espressa accettazione della disciplina prevista nello schema di contratto sopra indicato;
3. 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, le Agenzie Fiscali (inclusa l'Agenzia del Demanio) e le amministrazioni locali.

## **AVVERTENZE**

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi.

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 internet 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 delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza 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 Dott. Maria Antonietta Di Leo, nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale.

Palermo, 21 novembre 2013

F.to            IL DIRETTORE REGIONALE  
*Dott. Antonino Gentile*

Firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3 comma 2, del DLgs n. 39/93