



*Direzione Regionale della Toscana
Settore Gestione Risorse
Ufficio Risorse Materiali*

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Toscana, via della Fortezza, 8 – 50129 Firenze, tel. 055 - 4978404 - e-mail dr.toscana.rm@agenziaentrate.it - ha necessità di individuare immobili, da condurre eventualmente in locazione per adibirli a sedi dei propri uffici.

Il presente avviso è relativo alla ricerca nei comuni di:

Arezzo, Pisa, Livorno, Lucca, Empoli.

Di seguito vengono elencati i requisiti comuni a tutti gli immobili.

Nella sezione 3 del presente avviso sono dettagliate le specifiche dimensionali e tecniche di ogni singola ricerca.

Nella sezione 4 vengono indicate le modalità di partecipazione e di presentazione delle offerte.

SEZIONE 1

A) REQUISITI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili offerti dovranno essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione).

Gli edifici non devono essere situati in prossimità di discariche, termovalorizzatori, di strutture e impianti generatori di campi elettromagnetici, se non trascurabili.

Gli immobili offerti devono essere dotati degli spazi dedicati alle seguenti funzioni:

- Front-office (al piano terra), che comprende l'area di prima informazione, la zona destinata all'attesa per il pubblico e per gli spazi attrezzati con le postazioni di lavoro dedicate al servizio dei contribuenti, secondo le superfici specificate nella sezione 3 del presente bando, oltre a una postazione di lavoro per la prima informazione, un'altra postazione di lavoro adiacente per il totem eliminacode, una ulteriore postazione a parete, in posizione elevata, per la collocazione del monitor (TV LCD di 42 pollici) e una quarta postazione per la fotocopiatrice in posizione da stabilirsi; la postazione del totem dovrà attestarsi nel locale tecnico principale e un cavo dati dovrà collegare direttamente totem e postazione di lavoro del monitor;

- uffici di tipo dirigenziale come specificato nella sezione 3 del presente bando;
- uffici di area funzionale – da 2 a 4 pdl – con postazioni di lavoro informatizzate, in conformità alle specifiche tecniche riportate nel presente avviso, oltre ad ulteriori pdl installate nei corridoi, in numero di almeno 4 ogni 100 mq di superficie dei corridoi stessi;
- archivi (ubicati preferibilmente al piano interrato) dalla superficie lorda specificata nella sezione 3 del presente bando, dotati di una postazione di lavoro in ciascun locale e di un punto rete esterno in prossimità di una porta di accesso, in modo da consentire l'installazione dei lettori di tessere badge in uso all'Agenzia.

L'immobile deve essere dotato:

- n. 1 locale informatico principale per rete fonia-dati (server etc.), *idoneamente climatizzato (solo freddo) con apparecchio indipendente*, da ubicare possibilmente nello stesso piano del front-office, di circa 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, n. 3 prese interbloccate da 16A e una postazione di lavoro;
- un adeguato numero di locali informatici secondari, adeguatamente aerati, collegati in fibra ottica con il locale informatico principale, della superficie minima netta di mq 6 cadauno, in modo da garantire razionalità nella distribuzione e il rispetto del vincolo della distanza massima – metri 90 – tra le postazioni di lavoro e l'armadio rack.

L'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), delle dimensioni minime previste dalle normative tecniche vigenti; eccezione potrà costituire il front-office in cui sarà consentita anche l'illuminazione dall'alto mediante lucernari;
- controsoffittatura nei corridoi (o pavimento sopraelevato) per il passaggio degli impianti;
- porte di sicurezza dotate di maniglioni antipánico;
- 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 di irraggiamento solare mediante tende ovvero frangisole, comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sui luoghi di lavoro; tutte le superfici vetrate del front-office e dei locali del piano terra devono essere schermate per impedire la visione dall'esterno;
- porte interne dotate di serratura a profilo europeo, munite di tre chiavi, con chiave maestra;
- targhette a parete porta identificative, facilmente sostituibili, per ciascun locale;
- pavimenti antiscivolo, lavabili, resistenti all'usura;

- un servizio igienico per le persone disabili ad ogni piano dell'edificio. Al piano terra tale servizio deve essere ubicato in prossimità del front-office, unitamente a un congruo numero di servizi igienici per l'utenza;
- corpi illuminanti a norma; quelli posti nei locali dove sono collocate le postazioni di lavoro devono essere idonei all'uso dei videoterminali (tipo dark light antiriflesso, con utilizzo superiore alle 6 ore);
- impianto di climatizzazione (caldo/freddo) in tutti gli ambienti, con esclusione dei locali tecnici e dell'archivio, con regolazione termostatica in ogni locale;
- impianto di rilevazione fumi in tutti i locali e di segnalazione incendi mediante targhe ottico-acustiche e pulsanti antincendio;
- impianto di ricambio meccanico e trattamento dell'aria nel front-office;
- impianto di illuminazione di emergenza realizzato con lampade preferibilmente a led, adeguate per numero e tipologia, per la segnalazione delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza (comprensivo di segnaletica di sicurezza indicante il percorso di esodo);
- impianto antintrusione di tipologia filare, perimetrale e volumetrico (con sensori a doppia tecnologia);
- impianto di spegnimento non ad acqua in ciascun archivio di deposito;
- controllo accessi ai locali ad uso archivio di deposito con tecnologia RFID compatibile con le tessere attualmente in uso all'Agenzia delle Entrate;
- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) così realizzato: ogni pdl (postazione di lavoro), costituito da una parte dati e da una parte elettrica inserite in due distinti contenitori incassati oppure in 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, fotocopiatrici, etc.). La parte dati comprende: cavi per presa d'utente in rame compatto di diametro 24 AWG categoria 6 tipo UTP, guaina in PVDF, 2 prese tipo RJ45 categ. 6, 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. 6; dall'altro lato, a seconda del piano in cui saranno realizzati 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;
- parte elettrica relativa all'impianto di rete informatica comprendente: cavi del tipo FG7OR di adeguata sezione, n. 2 prese bivalenti più una presa Schuko P30, portafrutti, supporto e placca uniforme a quelle della tipologia di serie utilizzata. I vari cavi elettrici saranno attestati su interruttori magnetotermici (uno per ogni pdl del locale server e uno ogni due/tre pdl utente) da inserire nei quadri elettrici di piano previsti a servizio esclusivo della rete informatica;
- ingressi differenziati per il personale e per il pubblico;
- campanello e videocitofono all'ingresso del personale;
- installazione di due barriere (varchi motorizzati) all'ingresso del personale, di cui una idonea ai diversamente abili, nel rispetto della disposizione della Circolare 4

aprile 2012 n. 4962 del Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile, Direzione Centrale per la Prevenzione e la Sicurezza Tecnica;

- impianto di videosorveglianza che copra gli ingressi e l'intero perimetro dell'edificio con VDR posto in apposito contenitore di sicurezza che assicuri il rispetto della privacy (password/crittogrammi), ubicato nel locale tecnico principale. L'ingresso riservato al pubblico dovrà essere coperto da un congruo numero di telecamere, di cui una posta all'interno del front-office;
- targhe esterne identificatrici dell'Ufficio, apposte sulla parete in prossimità dell'ingresso principale ed eventualmente nel resede esclusivo, secondo le specifiche che saranno comunicate dalla Direzione Regionale della Toscana;
- portabandiere a tre vie da installarsi a ridosso dell'ingresso del front-office.

Si precisa che gli uffici dell'Agenzia delle Entrate ubicati nella Regione Toscana utilizzano tecnologia Voip al posto del tradizionale centralino telefonico. Le specifiche per le singole sedi verranno stabilite successivamente all'individuazione delle unità immobiliari da utilizzare per le strutture locali dell'Agenzia.

Gli immobili che devono ospitare gli uffici dell'Agenzia delle Entrate devono avere destinazione ad uso ufficio pubblico o privato aperto al pubblico, rispettare tutte le normative tecniche in materia di strutture portanti, materiali da costruzione, antincendio, igiene edilizia e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante 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.

Copie dei progetti di tutti gli impianti tecnici presenti nell'immobile dovranno, inoltre, essere consegnati all'Ufficio Risorse materiali della Direzione Regionale della Toscana, almeno trenta giorni prima della presa in consegna del fabbricato.

Gli immobili, inoltre, devono rispettare gli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" impartiti dalla Regione Toscana, Dipartimento Diritto alla Salute e delle Politiche di Solidarietà – Area Sistema Regionale di Prevenzione Collettiva – con Decreto Dirigenziale n. 007225 del 18.12.2002 e successive modificazioni.

Gli immobili devono essere dotati di certificato di agibilità, conformi alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.), di prevenzione incendi (anche per archivi con deposito di carta superiore a 5.000 kg), che la destinazione a ufficio pubblico è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti adottati, che sarà prodotta l'analisi dell'edificio ai fini della protezione delle scariche atmosferiche con la valutazione del rischio e l'indicazione delle misure di protezione adottate per il fabbricato, che verrà prodotto l'attestato di prestazione energetica (c.d. A.P.E.) e la certificazione antisismica.

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

Gli immobili devono essere raggiunti da un operatore TLC (es. Fastweb, Telecom Italia) con collegamenti a banda larga (in fibra o rame). Al fine di garantire che gli immobili siano effettivamente coperti e che l'Operatore abbia disponibilità di risorse per attivare le linee, è richiesto che al momento della presa in carico degli immobili gli stessi siano dotati di almeno un collegamento Internet ADSL base e una linea telefonica RTG (entrambi attestati all'interno del locale informatico principale). La proprietà dovrà fornire copia dei relativi contratti di servizio (alla medesima intestati) e consentire la verifica, da parte dell'Agenzia delle Entrate, del loro corretto funzionamento all'atto della consegna dell'edificio. Tutti gli oneri per l'approvvigionamento e l'esercizio dei suddetti collegamenti saranno a carico della proprietà. I contratti saranno volturati a favore dell'Agenzia delle Entrate.

Gli edifici dovranno essere allacciati e forniti di adeguata potenza disponibile, in grado di garantire il funzionamento di tutti gli impianti tecnici. I relativi contratti, intestati alla proprietà, saranno volturati a cura della stessa Direzione Regionale della Toscana.

B) 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 di mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- presenza di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (per es. impianti fotovoltaici, impianti solari termici per la produzione di acqua calda a uso sanitario e/o riscaldamento);
- vicinanza a servizi come banca e ufficio postale;
- indipendenza del fabbricato;
- assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- 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 alle dimensioni delle stanze;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura, che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi esterni e interni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica;
- impianti e/o tecnologie costruttive che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "A", tecnologie di climatizzazione alternative o, comunque, ad alta efficienza, impianti di pulizia meccanica automatica dei pavimenti);
- archivi già dotati di scaffalature compattabili mobili.

SEZIONE 2

A) EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

Il Decreto Legge n. 95 del 2012 ha inserito nella Legge 191 del 2009 all'art. 2, il comma 222 bis.

Tale modifica ha comportato la riduzione della superficie utilizzabile in fabbricati di nuova costruzione a 20 metri quadrati per addetto.

Per fabbricati di nuova costruzione si devono intendere quelli che consentono la flessibilità degli ambienti di lavoro, allestiti ad *open space* o con pareti mobili modulari.

B) EDIFICI NON DI NUOVA COSTRUZIONE

In virtù della norma citata nel punto precedente, per i fabbricati che non hanno le predette caratteristiche il limite dimensionale resta stabilito in 25 metri quadrati per addetto.

L'agenzia è tenuta al rispetto tassativo delle predette dimensioni massime.

C) DEFINIZIONE DI ARCHIVI

Gli archivi di deposito concorrono alla definizione delle superfici sulle quali calcolare l'indice di occupazione in misura del 50%.

In alcuni casi, nelle schede inserite nella seguente sezione 3 è stata indicata la tipologia "archivi istituzionali". Questi sono dedicati alla custodia dei documenti del Catasto e della Conservatoria e non concorrono alla determinazione dell'indice di occupazione.

Ai fini della presente indagine immobiliare le offerte devono riguardare immobili di dimensioni non superiori alle "Superfici complessive" indicate in ogni singola scheda.

SEZIONE 3

CONSISTENZA:

La superficie complessiva **massima** degli immobili al lordo dei muri e comprendente tutti i locali ad uso ufficio, i vani accessori (es. spazi di servizio comuni, di collegamento orizzontale e verticale, etc) e gli archivi deve corrispondere a quanto indicato nelle tabelle sotto riportate.

3.1. ARCHIVIO DI AREZZO

L'immobile offerto dovrà essere ubicato nel **Comune di Arezzo**.

Numero totale dipendenti	0
Archivi	800 mq - altezza minima 3,90 m.

L'immobile dovrà essere dotato di impianto di rilevazione fumi e allarme antincendio, di impianto di spegnimento automatico preferibilmente a gas o ad aerosol a bassa pressione; dotato di impianto antintrusione.

L'impiantistica antincendio dovrà essere certificata con CPI in corso di validità per attività n. 43C.

La potenza minima necessaria per garantire il funzionamento di tutti gli impianti tecnici dovrà essere pari ad almeno **20 KW**.

3.2 UFFICI DI LUCCA

La ricerca immobiliare tende a reperire un fabbricato che possa ospitare sia la Direzione Provinciale e l'Ufficio Territoriale che l'Ufficio Provinciale-Territorio di Lucca, riunendo così in un unico edificio tutti gli uffici dell'Agenzia.

L'immobile offerto dovrà essere ubicato nel **Comune di Lucca**.

Numero totale dipendenti	177
Uffici dirigenziali con postazioni singole	8
Postazioni di lavoro (da 2 a 4 pdl/ufficio)	169
Postazioni front-office	23
UFFICI NON DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	3650
Front-office	600
Archivi	500
Archivi istituzionali	500
Superficie complessiva mq (somma)	5250
UFFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	2900
Front-office	600
Archivi	500
Archivi istituzionali	500
Superficie complessiva mq (somma)	4500

La potenza minima necessaria per garantire il funzionamento di tutti gli impianti tecnici dovrà essere pari ad almeno **250 KW**

In subordine, sarà possibile offrire un immobile di dimensioni inferiori idoneo ad ospitare esclusivamente la Direzione Provinciale e l'Ufficio territoriale di Lucca.

3.2.1 DIREZIONE PROVINCIALE E UFFICIO TERRITORIALE DI LUCCA

L'immobile offerto dovrà essere ubicato nel **Comune di Lucca**.

Numero totale dipendenti	131
Uffici dirigenziali con postazioni singole	6
Postazioni di lavoro (da 2 a 4 pdl/ufficio)	125

Postazioni front-office	14
UFFICI NON DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	2800
Front-office	450
Archivi	400
Superficie complessiva mq (somma)	3650
UFFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	2300
Front-office	450
Archivi	400
Superficie complessiva mq (somma)	3150

La potenza minima necessaria per garantire il funzionamento di tutti gli impianti tecnici dovrà essere pari ad almeno **160 KW**.

3.3 UFFICI DI PISA

La ricerca immobiliare tende a reperire un fabbricato che possa ospitare sia la Direzione Provinciale e l'Ufficio Territoriale che l'Ufficio Provinciale-Territorio di Pisa, riunendo così in un unico edificio tutti gli uffici dell'Agenzia.

L'immobile offerto dovrà essere ubicato nel **Comune di Pisa**.

Numero totale dipendenti	201
Uffici dirigenziali con postazioni singole	8
Postazioni di lavoro (da 2 a 4 pdl/ufficio)	193
Postazioni front-office	20
UFFICI NON DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	4000
Front-office	600
Archivi	500
Archivi istituzionali	500
Superficie complessiva mq (somma)	5600
UFFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	3300
Front-office	600

Archivi	500
Archivi istituzionali	500
Superficie complessiva mq (somma)	4900

La potenza minima necessaria per garantire il funzionamento di tutti gli impianti tecnici dovrà essere pari ad almeno **250 KW**

In subordine, sarà possibile offrire un immobile di dimensioni inferiori idoneo ad ospitare la Direzione Provinciale e l'Ufficio Territoriale.

3.3.1 DIREZIONE PROVINCIALE E UFFICIO TERRITORIALE DI PISA

L'immobile offerto dovrà essere ubicato nel **Comune di Pisa**.

Numero totale dipendenti	152
Uffici dirigenziali con postazioni singole	6
Postazioni di lavoro (da 2 a 4 pdl/ufficio)	146
Postazioni front-office	14
UFFICI NON DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	3000
Front-office	450
Archivi	400
Superficie complessiva mq (somma)	3850
UFFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	2400
Front-office	450
Archivi	400
Superficie complessiva mq (somma)	3250

La potenza minima necessaria per garantire il funzionamento di tutti gli impianti tecnici dovrà essere pari ad almeno **160 KW**.

3.4 DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO

La ricerca immobiliare tende a reperire un fabbricato che possa ospitare la Direzione Provinciale, l'Ufficio Territoriale e l'Ufficio Provinciale-Territorio di Livorno, riunendo così in un unico edificio tutti gli uffici dell'Agenzia.

L'immobile offerto dovrà essere ubicato nel **Comune di Livorno**.

Numero totale dipendenti	210
Uffici dirigenziali con postazioni singole	8
Postazioni di lavoro (da 2 a 4 pdl/ufficio)	202
Postazioni front-office	23
UFFICI NON DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	4200
Front-office	600
Archivi	500
Archivi istituzionali	500
Superficie complessiva mq (somma)	5800
UFFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	3300
Front-office	600
Archivi	500
Archivi istituzionali	500
Superficie complessiva mq (somma)	4900

La potenza minima necessaria per garantire il funzionamento di tutti gli impianti tecnici dovrà essere pari ad almeno **250 KW**

3.5. UFFICIO TERRITORIALE DI EMPOLI

L'immobile offerto dovrà essere ubicato nel **Comune di Empoli** o nei Comuni di **Vinci, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Cerreto Guidi.**

Numero totale dipendenti	55
Uffici dirigenziali con postazioni singole	2
Postazioni di lavoro (da 2 a 4 pdl/ufficio)	53
Postazioni front-office	8
UFFICI NON DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	1000
Front-office	300
Archivi	300
Superficie complessiva mq (somma)	1600
UFFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	
Superficie uffici mq	700
Front-office	300

Archivi	300
Superficie complessiva mq (somma)	1300

La potenza minima necessaria per garantire il funzionamento di tutti gli impianti tecnici dovrà essere pari ad almeno **100 KW**.

SEZIONE 4

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l'offerta, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 7 settembre 2017** al seguente indirizzo: Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Toscana - Ufficio Risorse Materiali – via della Fortezza, 8 – 50129 Firenze, 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 il termine perentorio indicato.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono ed e-mail del destinatario, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

“Indagine di mercato per la selezione di immobili ubicati nel Comune di”.

Per l'Ufficio Territoriale di Empoli la ricerca viene estesa anche ai Comuni limitrofi.

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://toscana.agenziaentrate.it>) (*Allegato n. 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;

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, fatto salvo il rispetto delle ulteriori prescrizioni della normativa nazionale e regionale, è conforme agli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" di cui al Decreto Dirigenziale n. 007225 del 18.12.2002 e successive modificazioni del Dipartimento Diritto alla Salute e delle Politiche di Solidarietà – Area Sistema Regionale di Prevenzione Collettiva – della Regione Toscana;
6. l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
7. il locatore realizzerà tutte le opere funzionali previste nel presente bando, qualora non ancora realizzate;
8. l'immobile sarà 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 indicate dal presente bando, da realizzare in conformità alle indicazioni che verranno fornite dall'Agenzia; saranno consegnate, inoltre, tutte le certificazioni relative al fabbricato, prescritte dalla normativa vigente e quelle indicate nel presente avviso di indagine di mercato immobiliare;
9. l'immobile è in possesso del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (per es., allaccio alla fognatura, certificato di prevenzione incendi anche per archivi con deposito di carta superiore a kg 5.000, destinazione d'uso a ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, attestato di prestazione energetica (c.d. A.P.E.), analisi del rischio ai fini della protezione delle scariche atmosferiche, con la valutazione del rischio e l'indicazione delle misure adottate per il fabbricato, conformità degli impianti esistenti, superamento delle barriere architettoniche, conformità alla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, etc.);
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 per territorio con l'indicazione del numero di iscrizione;
13. non è stata applicata alla proprietà, con provvedimento definitivo, una delle misure di prevenzione previste dal Libro I, Titolo I, Capo II, del D. Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (*"Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia"*).

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 dell'immobile;
- e) planimetrie quotate;
- f) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti richiesti, nella quale saranno anche indicate:
- o la superficie commerciale;
 - o la superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali); della superficie totale lorda andranno specificati:
 - i metri quadrati per il front-office;
 - i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici);
 - 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, ubicati al piano seminterrato o interrato);
 - i metri quadrati per magazzini di deposito (locali da adibire a deposito di materiali vari tranne documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
 - o i metri quadrati per altro (autorimessa, etc.);
- g) dichiarazione rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale attestante che l'immobile:
- o è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica: D.M. 37/2008 (ex legge 46/90);
 - o è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge 13/89 e SMI);
 - o è munito dei requisiti di cui al D. Lgs. 81/2008;
 - o ha destinazione ufficio pubblico e che tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico edilizio come risulta dal relativo titolo abilitativo n..... del (permesso di costruire, DIA, concessione edilizia).
- h) copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, certificato di prevenzione incendi anche per archivi con deposito di carta superiore a kg 5.000, destinazione d'uso a ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore alle disposizioni legislative vigenti, conformità dell'edificio alle disposizioni normative in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, attestato di prestazione energetica (c.d. A.P.E.), certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione ad ufficio pubblico è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, perizia redatta da un tecnico abilitato relativa alla protezione contro le scariche atmosferiche, con la valutazione del rischio e l'indicazione delle misure adottate per il fabbricato, etc) e quelle indicate nel presente avviso di indagine di mercato immobiliare;

Nel plico, infine, sarà inserita copia della bozza del contratto di locazione, sottoscritta per integrale accettazione dal soggetto munito dei necessari poteri,

disponibile nel sito internet della Direzione Regionale della Toscana (<http://toscana.agenziaentrate.it>) (Allegato n. 3).

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 sul sito internet dall’Agenzia (<http://toscana.agenziaentrate.it>) (Allegato 2) e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, contenente:

- A) i dati identificativi dell’immobile;
- B) il canone di locazione annuo (al netto dell’IVA ove dovuta);
- C) espressa accettazione della vincolatività dell’offerta per non meno di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione;
- D) la dichiarazione di aver tenuto conto, nella formulazione della richiesta economica, di quanto indicato nel presente avviso di indagine di mercato immobiliare, anche nel paragrafo “Avvertenze”;
- E) dichiarazione in merito all’assoggettamento o meno al regime IVA

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.

SEZIONE 5

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 Toscana.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti.

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 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 il dott. Santi Marino, nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale della Toscana.

Firenze, 19 giugno 2017

IL DIRETTORE REGIONALE

F.to Carlo Palumbo

Firmato digitalmente

L'originale del documento è archiviato presso l'ente emittente