



Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale del Veneto

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Veneto, via De Marchi 16, tel. 0412904220/33/64/19, e-mail dr.veneto.rm@agenziaentrate.it - ha necessità di individuare uno o più immobili (anche aggregati in un compendio) da condurre in locazione per adibirli a sede dei seguenti uffici:

- A. Servizi Tecnici e Catastali dell' Ufficio Provinciale di Verona di seguito denominati CATASTO;
- B. Servizi di Pubblicità Immobiliare dell' Ufficio Provinciale di Verona di seguito denominati CONSERVATORIA.

Si precisa che per “compendio” si intendono due o più unità immobiliari contigue, comunicanti e/o comprese in unico plesso o sede.

L'immobile/immobili oggetto di offerta deve:

- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione, preferibilmente di recente costruzione o in ristrutturazione, a condizione che sia disponibile al massimo entro diciotto mesi decorrenti dalla stipula del contratto;
- per quanto riguarda la CONSERVATORIA essere ubicato esclusivamente nel comune di Verona;
- per quanto riguarda il CATASTO essere ubicato in uno dei seguenti Comuni: Verona, S. Martino Buon Albergo, S. Giovanni Lupatoto, Buttapietra, Castel d'Azzano, Villafranca di Verona, Sommacampagna, Sona, Bussolengo, Pescantina, S. Pietro in Cariano, Negrar e Grezzana;
- essere realizzato secondo i “Requisiti degli immobili” allegato.

Sono ammesse le seguenti modalità di formulazione delle offerte:

- le offerte dovranno essere riferite ad un singolo immobile/immobili. Qualora un offerente abbia intenzione di proporre due immobili (non aggregati in un compendio) o due compendi, dovrà presentare un'offerta distinta per ogni immobile/immobili;
 - è pertanto ammessa la formulazione di offerte relative ad un immobile/immobili idoneo ad allocare un singolo ufficio, Catasto o Conservatoria, che dovrà rispettare i requisiti individuati nell'allegato “Requisiti degli immobili”;
 - è ammessa la formulazione di offerte relative ad un immobile/immobili idoneo ad allocare i due uffici, Catasto e Conservatoria, che dovranno rispettare i requisiti individuati nell'allegato “Requisiti degli immobili”.

CONSISTENZA e POSTAZIONI DI LAVORO

La superficie totale lorda, intesa come complessiva dell'immobile/immobili 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, deve essere compresa indicativamente tra i valori indicati nella tabella sottostante in funzione della destinazione d'uso dell'immobile/immobili oggetto di offerta:

	Destinazione d'uso dell'immobile/immobili	Superficie lorda totale [mq]	Superficie archivi [mq]	Postazione Front-Office [n.]	Postazioni informat. [n.]
A)	Catasto	2.300 ÷ 2.420	250 ÷ 300	8	86
B)	Conservatoria	1.000 ÷ 1.100	700 ÷ 800	7	22
	TOTALI	3.300 ÷ 3.520	950 ÷ 1.100	15	108

Riassumendo: la superficie complessiva 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, deve essere compresa:

- *tra mq 3.300 e mq 3.520.*

Tali superfici totali includono anche gli spazi ad "uso front-office" (consistenti in una zona con postazioni di lavoro, una zona con postazione di prima informazione, una zona di attesa e servizi igienici dedicati) di dimensioni complessive pari a circa mq 450, come specificato nell'allegato "Requisiti degli immobili".

Si precisa che l'Agenzia si riserva di valutare ed eventualmente selezionare, anche offerte riferite ad un immobile/immobili avente superficie complessiva inferiore alla minima su indicata, se comunque ritenuta compatibile con i fabbisogni e le esigenze dell'Amministrazione, nel rispetto dei parametri di legge.

L'immobile/immobili/compendio deve essere attrezzato con non meno di n. 108 postazioni informatizzate in conformità alle specifiche tecniche riportate nei "Requisiti degli immobili".

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l'offerta o le offerte, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21/10/2019** al seguente indirizzo: Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale – Ufficio Risorse Materiali – Via De Marchi, 16 – piano terra – c.a. Dott. Tagliapietra, 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 i termini perentori indicati.

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 immobile da adibire all'ufficio Provinciale di Verona”.

All'interno del plico dovranno essere inserite **2 buste**, o 4 se si tratta di due immobili diversi, 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://veneto.agenziaentrate.it/>) (All. I) 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/compendio 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/compendio allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
5. l'immobile/compendio 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/compendio alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
7. l'immobile/compendio è in possesso del **certificato di agibilità e delle altre certificazioni/dichiarazioni previste dalla normativa vigente** (allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, certificazione di prestazione energetica, documento di verifica di vulnerabilità sismica, dichiarazioni di conformità impianti, ecc.), o lo sarà nel momento in cui sarà adibito a sede dell'Agenzia, e comunque prima della stipula del contratto di locazione;
(per i fabbricati che sono oggetto di lavori che non consentono l'immediata produzione di talune certificazioni/dichiarazioni) l'immobile/compendio verrà consegnato all'Agenzia in possesso di **tutte le certificazioni/dichiarazioni previste dalla normativa vigente** (agibilità, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, certificazione di prestazione energetica, documento di verifica di vulnerabilità sismica, dichiarazioni di conformità impianti, ecc.);
8. l'immobile/compendio 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;

(per i fabbricati che sono oggetto di lavori che non consentono l'immediata produzione di talune certificazioni/dichiarazioni) l'immobile/compendio verrà consegnato all'Agenzia 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/compendio 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/compendio 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/compendio.

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 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/compendio, con particolare riguardo ai "Requisiti degli immobili" richiesti.
- g) Supporto informatico contenente la relazione tecnico descrittiva in formato .doc/.docx e gli elaborati grafici in formato .dwg.

Qualora all'esito della procedura di selezione venga individuato un immobile/compendio da sottoporre a lavori che non consentono l'immediata produzione di talune certificazioni/dichiarazioni, l'offerente deve costituire entro trenta giorni, decorrenti dalla comunicazione di scelta a cura dell'Agenzia, una fideiussione a prima richiesta di importo pari al 10% del canone annuale offerto, a garanzia della validità dell'offerta e della esecuzione dei lavori, con una durata di almeno di 18 mesi.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 cod. civ;

- 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 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/compendio offerto non possiede tutti o alcuno dei requisiti sopra elencati, l'offerente, entro trenta giorni di tempo decorrenti dalla comunicazione di scelta dell'immobile/compendio, 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://veneto.agenziaentrate.it/>) (All. 3) 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/compendio, 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/compendio 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 dell'immobile/compendio offerto.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale del Veneto.

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/compendio - 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 il Dott. Pierpaolo Tagliapietra, nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale.

IL DIRETTORE REGIONALE

Pierluigi Merletti

(*firmato digitalmente*)

Un originale è archiviato presso l'ufficio emittente