



*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, fax 0650763317, e-mail dr.veneto.rm@agenziaentrate.it - ha necessità di individuare uno o due immobili, da condurre eventualmente in locazione per adibirlo a sede/i degli uffici della Direzione Provinciale di Verona (da ora abbreviato in DP Verona), dell'Ufficio Territoriale di Verona1 (da ora abbreviato in UT Verona1) e Ufficio Provinciale di Verona (da ora abbreviato in UPT Verona)

È ammessa la possibilità di presentare offerte relative a due immobili distinti da adibire separatamente a sede degli uffici:

- 1) DP Verona e UT Verona1;
- 2) UPT Verona.

L'immobile o gli immobili oggetto di offerta devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione, preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione, a condizione che siano disponibili al massimo entro diciotto mesi decorrenti dalla stipula del contratto;
- essere ubicati nel comune di Verona;
- essere realizzati secondo i "Requisiti degli immobili".

CONSISTENZA

La superficie lorda totale, intesa come complessiva dell'immobile o degli immobili al lordo dei muri, contenente tutti i locali ad uso ufficio (uffici, corridoi, biblioteche, sale riunioni, sale di 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:

- mq 6.500 e mq 8.000 così divisi:
 - mq 3.200 e mq 4.200 per DP Verona e UT Verona1
 - mq 3.300 e mq 3.800 per UPT Verona

Tale superficie include 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 800 (mq 570 per DP Verona + UT Verona1 mq 230 per UPT Verona).

Si precisa che l’Agenzia si riserva di valutare ed eventualmente selezionare, anche offerte riferite ad immobili aventi 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.

POSTAZIONI DI LAVORO

L’immobile o gli immobili devono essere attrezzati con non meno di n. 300 (200 per DP Verona + UT Verona1 e 100 per UPT Verona) postazioni informatizzate in conformità alle specifiche tecniche riportate nei “Requisiti degli immobili”.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l’offerta, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21/12/2017** al seguente indirizzo: Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale – Ufficio Risorse Materiali – 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, fax ed e-mail del destinatario, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

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

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://veneto.agenziaentrate.it/>) (All.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 o degli immobili 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 o gli immobili allo stato rispettano tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
5. l’immobile o gli immobili saranno consegnati dotati 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 o degli immobili alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
7. l'immobile o gli immobili sono 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, 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 o gli immobili verranno consegnati all'Agenzia in possesso dei **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, dichiarazioni di conformità impianti, ecc.);
8. l'immobile o gli immobili sono 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 o gli immobili verranno consegnati 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 o gli immobili verranno consegnati completamente agibili e funzionanti in ogni loro parte, realizzati 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 o gli immobili fossero prescelti dall'Agenzia come sede/i 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 o gli immobili.

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. 2);
- 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 o degli immobili, 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 o degli immobili 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 o gli immobili offerti non possiedono tutti o alcuno dei requisiti sopra elencati, l'offerente, entro trenta giorni di tempo decorrenti dalla comunicazione di scelta dell'immobile o degli immobili, 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 diviso se relativo a due immobili 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 o degli immobili, 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 o i canoni richiesti verranno sottoposti 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 o degli immobili 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 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 o gli immobili - al momento della consegna all'Agenzia - risultino privi del certificato di agibilità, del certificato di prestazione energetica, nonché dei requisiti indicati nell'offerta, ovvero non risultino realizzati come concordato con gli uffici tecnici dell'Agenzia, ovvero infine risultino 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