

Indagine di mercato per la ricerca di immobili in locazione passiva nel Comune di Napoli da adibire a sede degli uffici dell'Agenzia delle Entrate (avviso prot. n. 11971 dell'11/02/2022).

Pubblicazione richieste di informazioni e/o chiarimenti pervenute e relativi riscontri.

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

in osservanza di quanto disposto dal punto 11.3 dell'avviso di indagine di mercato immobiliare in intestazione, riporta di seguito le richieste di informazioni e/o chiarimenti tempestivamente pervenute a questa Direzione ed i riscontri forniti a ciascun quesito.

Quesito n. 1

“All'interno dell'Avviso pubblico (§1.2) si specifica che l'immobile o immobili oggetto di offerta devono “essere realizzati secondo i “Requisiti degli immobili” (descritti nell'allegato specifico)”. Si chiede, pertanto, se sia ammissibile una domanda di partecipazione formulata nel presupposto, da trasferire opportunamente nel contratto di locazione, che successivamente alla data di presentazione della relativa offerta economica e fino al completamento dei lavori non si registrino ulteriori incrementi anomali dei prezzi delle materie prime o delle altre forniture edili per la realizzazione degli interventi necessari a rendere le consistenze immobiliari offerte in locazione conformi ai “Requisiti degli immobili”. In alternativa, si chiede se sia ammissibile una domanda di partecipazione che preveda un meccanismo di adeguamento del canone di locazione offerto, da trasferire opportunamente nel contratto di locazione, laddove - successivamente alla data di presentazione della relativa offerta economica e fino al completamento dei lavori – si registrino ulteriori incrementi anomali dei prezzi delle materie prime o delle altre forniture edili per la realizzazione degli interventi necessari a rendere le consistenze immobiliari offerte in locazione conformi ai “Requisiti degli immobili”.”

Risposta

Si fornisce negativo riscontro al quesito formulato in quanto non sono prevedibili clausole contrattuali difformi da quelle dello schema allegato all'avviso di avvio di ricerca immobiliare.

In merito, il punto 6.5 del citato avviso stabilisce espressamente che “Nel caso in cui sia offerto, invece, un immobile da sottoporre a lavori e/o soggetto a cambio di destinazione d’uso, il proprietario si impegna a consegnare l’immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, aderente ai requisiti dichiarati in sede di offerta ed alle esigenze funzionali e distributive dell’Agenzia delle Entrate, nonché a fornire, al termine dei lavori, tutta la documentazione aggiornata allo stato finale dell’immobile prima della sua consegna e comunque entro i termini comunicati dall’Agenzia delle Entrate [...]”, prevedendo nel contempo la prestazione di specifica garanzia per l’adempimento di tali obblighi.

Inoltre, il punto 10.1 di tale avviso evidenzia come “*Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 95/2012 convertito con Legge n. 135/2012, il canone di locazione dell’offerta selezionata viene sottoposto alla valutazione di congruità degli organi tecnici dell’Agenzia del Demanio*”. Detta valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio si riferirà in ogni caso all’immobile strutturato a uso ufficio, completamente adeguato alle esigenze dell’Agenzia delle Entrate tramite l’esecuzione, a cura e spesa della Proprietà, degli interventi necessari.

Quesito n. 2

“All’interno dell’Avviso pubblico (§10.2) si specifica che “sul canone congruito dall’Agenzia del Demanio si applica una riduzione del 15%, così come disposto dall’art. 3, comma 6 del predetto D.L. n. 95/2012 convertito con Legge n. 135/2012 qualora si tratti di immobili di proprietà privata”.

Nel contempo l’Articolo 16-sexies, comma 1, del decreto legge 146/2021 recante “Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili” (c.d. DL Fiscale/Lavoro), convertito, con modificazioni, con Legge n. 215/2021 (di seguito “Articolo 16-sexies”) ha previsto la disapplicazione della riduzione del 15% dei canoni di locazione per i contratti di locazione passiva delle amministrazioni pubbliche stipulati dalla data di entrata in vigore della legge medesima (i.e. 21 dicembre 2021) e fino al 31 dicembre 2023, in presenza di una delle seguenti condizioni:

a. classe di efficienza energetica dell’immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004;

b. rispetto di un parametro non superiore a 15 mq/addetto ovvero non superiore a 20 mq/addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell’articolazione degli spazi interni;

c. il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all’ultimo importo corrisposto.

In relazione a quanto precede si chiede di chiarire se, nell’ipotesi in cui sia soddisfatta una delle condizioni sopra richiamate, l’Articolo 16-sexies trovi applicazione al contratto di locazione relativo all’immobile di cui all’Avviso pubblico in oggetto eventualmente stipulato nel periodo indicato dalla norma”.

Risposta

Qualora se ne verificano le condizioni, potrà essere applicato l'Articolo 16-sexies, comma 1, del decreto legge 146/2021 recante "Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili", convertito, con modificazioni, con Legge n. 215/2021.

Questa Direzione, infatti, ai sensi del punto 11.5 dell'avviso di indagine di mercato immobiliare, ha pubblicato sul sito internet di questa Agenzia, nella sezione Amministrazione trasparente – Indagini di ricerca immobiliare, l'avviso integrativo prot. n. 4691 del 22 febbraio 2022, con il quale, facendo riferimento alla sopra citata normativa, precisa che "*...le riduzioni del canone congruito dall'Agenzia del Demanio di cui al punto 10.2 dei citati avvisi (riduzione del 15% in caso di immobili di proprietà privata e del 30% in caso di immobili di Enti pubblici non territoriali) non saranno applicate in presenza di una delle sopraindicate condizioni*".

Quesito n. 3

All'interno dell'Avviso pubblico, al punto 6.5 dell'Allegato 1 "Requisiti degli Immobili per l'Ufficio Provinciale Territorio di Napoli" si chiede di chiarire il numero delle sale riunioni per i 100 mq richiesti e se i 4 posti cablati sono localizzati alla cattedra.

Risposta

In merito, si premette che il punto a cui si fa riferimento è il punto 1.5 dell'allegato 1 all'avviso di ricerca immobiliare ("Requisiti degli immobili per l'Ufficio Provinciale Territorio di Napoli").

Nello specifico, si precisa che, per mero refuso, si è indicato il plurale "sale", mentre l'immobile da adibire a sede dell'Ufficio Provinciale Territorio di Napoli dovrà essere dotato di un'unica sala riunioni di circa 100 mq. I n. 4 posti cablati dovranno essere allocati in corrispondenza del tavolo della sala riunioni ove, così come riportato al paragrafo 3.1 del medesimo allegato, "dovranno essere realizzate le necessarie predisposizioni, a pavimento o a soffitto, per consentire l'eventuale successivo cablaggio di prese elettriche e LAN integrate negli arredi per l'utilizzo di postazioni di lavoro portatili secondo le vigenti norme di sicurezza".

Quesito n. 4

All'interno dell'Avviso pubblico, al punto 1.4 dell'Allegato 1 "Requisiti degli Immobili per la Direzione Regionale della Campania" si chiede di chiarire il numero delle sale riunioni per i 200 mq richiesti e se i 4 posti cablati sono localizzati alla cattedra.

Risposta

Analogamente a quanto rappresentato in riscontro al precedente quesito, l'immobile da adibire a sede della Direzione Regionale della Campania dovrà essere dotato di n. 2 sale riunioni di superficie complessiva pari a 200 mq. Per ciascuna sala riunione i n. 4 posti cablati dovranno essere inseriti nel tavolo riunioni, così come sopra riportato.

Quesito n. 5

All'interno dell'Avviso pubblico, al punto 1.5 dell'Allegato 1 "Requisiti degli Immobili per la Direzione Regionale della Campania" si chiede di chiarire per i 100 mq richiesti per la sala formazione interna e la sala per le videoconferenze possono coesistere nel medesimo locale oppure devono essere due sale distinte. In quest'ultimo caso si chiede quanti siano i mq corrispondenti alla sala videoconferenze.

Risposta

In merito, si rappresenta che l'immobile da adibire a sede della Direzione Regionale della Campania dovrà essere dotato di un unico ambiente, di superficie pari a circa 100 mq, in cui coesistano una sala formazione e una sala videoconferenze.

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

LA CAPO UFFICIO

Maria Silvestro*

firmato digitalmente