

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

1 OGGETTO DELLA RICERCA

1.1 L’Agenzia delle entrate – Direzione regionale del Piemonte, con sede in Corso Vinzaglio 8 – 10121 Torino - telefono 0115587275 – 3204305908 – 0115587070, indirizzo di posta elettronica dr.piemonte.rm@agenziaentrate.it, ha necessità di individuare un immobile o compendio immobiliare da condurre in locazione, da adibire, in base alle seguenti ipotesi alternative, a:

- **IPOTESI A** – sede congiunta della Direzione provinciale di Alessandria dell’Agenzia delle entrate (di seguito, anche, più brevemente, “AdE”) e della sede di Alessandria dell’Agenzia delle entrate-Riscossione (di seguito, anche, più brevemente, “AdER”).
- **IPOTESI B** – sede della Direzione provinciale di Alessandria dell’Agenzia delle entrate;
- **IPOTESI C** – sede di Alessandria dell’Agenzia delle entrate-Riscossione.

1.2 L’Avviso è emanato in attuazione dell’articolo 21 del Decreto-Legge 21 giugno 2022 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2022, n. 122, volto a realizzare una maggiore integrazione logistica tra Agenzia delle entrate e Agenzia delle entrate-Riscossione, ente strumentale di AdE in virtù di quanto previsto dall’articolo 1, comma 3, del decreto-legge 22 ottobre 2016, n. 193, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° dicembre 2016, n. 225, e s.m.i..

L’opzione preferenziale è di individuare un compendio immobiliare idoneo ad ospitare entrambi gli uffici di AdE e di AdER (IPOTESI A). Ai fini del presente Avviso per “compendio immobiliare” (di seguito, anche, solo “compendio”) si intende uno o più fabbricati che insistono su un’unica area ben definita e delimitata.

In subordine, qualora ciò non sia possibile, saranno valutate offerte di fabbricati idonei ad ospitare esclusivamente gli uffici di AdE (IPOTESI B) ovvero idonei ad ospitare esclusivamente gli uffici di AdER (IPOTESI C).

Qualora l’immobile offerto per l’IPOTESI A fosse ritenuto non idoneo, non potrà essere valutato, per la parte offerta ad AdE, come IPOTESI B, a meno che non sia stato oggetto di specifica offerta anche per l’IPOTESI B, né, per la parte offerta ad AdER, come IPOTESI C, a meno che non sia stato oggetto di specifica offerta anche per l’IPOTESI C.

Per gli immobili offerti per l'IPOTESI B (immobili volti ad ospitare esclusivamente gli uffici di AdE) ogni richiamo ad AdER nel presente Avviso e negli allegati deve intendersi come non apposto.

Per gli immobili offerti per l'IPOTESI C (immobili volti ad ospitare esclusivamente gli uffici di AdER) ogni richiamo ad AdE nel presente Avviso e negli allegati deve intendersi come non apposto.

1.3 Il compendio immobiliare (o immobile nel caso di IPOTESI B o C) oggetto di offerta deve:

- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione;
- essere ubicato nel comune di Alessandria;
- essere realizzato secondo i "Requisiti degli immobili" (descritti nello specifico allegato 1 – Requisiti degli immobili);
- essere disponibile all'uso cui è destinato.

1.4 Gli immobili del compendio selezionato saranno oggetto di due distinti contratti di locazione rispettivamente con AdE e con AdER, per la durata di nove (9) anni ciascuno, da sottoscrivere secondo gli schemi di contratto di cui agli allegati 5 e 5-bis, che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'offerta.

2 CONSISTENZA IMMOBILIARE (IPOTESI A)

2.1 Il compendio offerto, come meglio descritto nell'allegato 1 "Requisiti degli immobili", dovrà essere unico e non frazionato, ma gli spazi necessari ad AdE ed AdER dovranno essere funzionalmente indipendenti tra loro.

2.2 La **superficie lorda complessiva** dell'immobile o del compendio deve essere:

compresa tra 6.644 mq e 6.744 mq di cui:

- da mq 3.860 (3.110 per AdE + 750 per AdER) a mq 3.960 (3.110 per AdE + 850 per AdER) ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, biblioteche, sale riunioni, sale formazione, collegamenti orizzontali e verticali, ecc.);
- circa mq 1.780 (1.730 per AdE + 50 per AdER) ad uso **archivio**;
- circa mq 744 (484 per AdE + 260 per AdER) ad uso **front-office**;
- circa mq 260 (180 per AdE + 80 per AdER) ad **altri usi** (magazzino, autorimessa).

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda al paragrafo "Esigenze funzionali e dimensionali" dell'allegato 1 "Requisiti degli immobili".

2.3 L'immobile o il compendio dovrà ospitare:

n. 246 (di cui n. 172 per AdE e n. 74 per AdER) postazioni di lavoro, di cui n. 32 (n. 22 per AdE e n. 10 per AdER) in front-office, n. 4 in back office per AdER e n. 6 nella sala riunioni per AdER.

3 CONSISTENZA IMMOBILIARE (IPOTESI B)

3.1 La **superficie lorda complessiva** dell'immobile deve essere di circa **mq 5.504**, di cui:

- circa mq 3.110 ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, biblioteche, sale riunioni, sale formazione, collegamenti orizzontali e verticali, ecc.);
- circa mq 1.730 ad uso **archivio**;
- circa mq 484 ad uso **front-office**;
- circa mq 180 ad **altri usi** (magazzino).

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda al paragrafo “Esigenze funzionali e dimensionali” dell'allegato 1 “Requisiti degli immobili”.

3.2 L'immobile o il compendio dovrà ospitare n. 172 postazioni di lavoro, di cui n. 22 in front-office.

4 CONSISTENZA IMMOBILIARE (IPOTESI C)

4.1 La **superficie lorda complessiva** dell'immobile deve essere **compresa tra mq 1.140 e mq 1.240**, di cui:

- da mq 750 a mq 850 ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, biblioteche, sale riunioni, sale formazione, collegamenti orizzontali e verticali, ecc.);
- circa mq 50 ad uso **archivio**;
- circa mq 260 ad uso **front-office**;
- circa mq 80 ad **altri usi** (magazzino, autorimessa).

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda al paragrafo “Esigenze funzionali e dimensionali” dell'allegato 1 “Requisiti degli immobili”.

4.2 L'immobile o il compendio dovrà ospitare n. 74 postazioni di lavoro, di cui n.10 in front office, 4 in back-office e 6 nella sala riunioni.

5 REQUISITI DELL'OFFERENTE

5.1 L'offerente (persona fisica o giuridica) a pena di inammissibilità dell'offerta e/o dell'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve:

- essere proprietario dell'immobile o del compendio offerto o dimostrare, con valida documentazione, in sede di presentazione dell'offerta (cfr. par. 7 o allegato 2), di poterne avere la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;

- essere in possesso dei requisiti di “*affidabilità*” da dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, conformemente al modello di dichiarazione di cui all'allegato 2 “Domanda di partecipazione” del presente Avviso (se l'immobile o il compendio offerto è di proprietà/usufrutto di più soggetti, i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun proprietario/usufruttuario).

5.2 L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con AdE e/o AdER, al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

6 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

6.1 Il plico contenente l'offerta deve pervenire in busta chiusa **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 04/12/2023**, al seguente indirizzo: Agenzia delle entrate, Direzione regionale del Piemonte, Ufficio Risorse Materiali – Corso Vinzaglio 8 10121 Torino – piano terra – stanza 8, c.a. Ing. Giorgio Giordanella, mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati. È possibile consegnare il plico a mano presso il medesimo indirizzo, 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.

Sono ritenute irricevibili, e pertanto non verranno prese in considerazione, le offerte pervenute oltre il termine indicato.

Si precisa che ciascun plico dovrà contenere l'offerta relativa ad una singola ipotesi (IPOTESI A o IPOTESI B o IPOTESI C).

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità di AdE ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini suindicati.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente, con relativo numero di telefono, indirizzo e-mail e indirizzo di posta elettronica certificata (quest'ultima non obbligatoria se l'offerente è una persona fisica), deve apporsi chiaramente la seguente dicitura: **“Avviso di Indagine di mercato per la selezione di immobili ubicati nel Comune di Alessandria – IPOTESI ...”** (da completare con la lettera dell'ipotesi di interesse. Si specifica che per ogni ipotesi ciascun offerente dovrà presentare distinte offerte). In caso di invio tramite corrieri privati o agenzie di recapito, la predetta dicitura deve essere presente anche sull'involucro all'interno del quale è stato riposto il plico.

Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

AdE non corrisponde rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale viene acquisita agli atti e non verrà restituita.

6.2 All'interno del plico devono essere inserite 2 buste, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

- **“Busta 1 – documenti”**: la busta deve essere debitamente chiusa e sigillata e contenere la **domanda di partecipazione**, redatta conformemente allo schema di cui all'allegato 2, disponibile sul sito internet di AdE (www.agenziaentrate.gov.it, sezione “I nostri uffici – Direzioni regionali – Piemonte – Amministrazione trasparente – Avvisi di indagine di mercato immobiliare”) e, a mezzo di apposito link di rinvio, sul sito internet di AdER (www.agenziaenteriscossione.gov.it, sezione *Bandi e Avvisi – Avvisi ricerca immobili*), sottoscritta dal soggetto/i munito/i

dei necessari poteri di rappresentanza, e comprensiva della documentazione di cui al successivo paragrafo 7;

- **“Busta 2 – offerta economica”**: la busta deve essere debitamente chiusa e sigillata e contenere, al proprio interno, la dichiarazione di offerta economica, redatta conformemente all'allegato 6 reso disponibile sul sito internet di AdE (www.agenziaentrate.gov.it, sezione “I nostri uffici – Direzioni regionali – Piemonte – Amministrazione trasparente – Avvisi di indagine di mercato immobiliare”) e, a mezzo di apposito link di rinvio, sul sito internet di AdER (www.agenziaentrateriscossione.gov.it, sezione Bandi e Avvisi – Avvisi ricerca immobili), e sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza.

L'errato inserimento dei documenti nella rispettiva busta (ad es.: l'inserimento dell'“offerta economica” nella “busta 1 – documenti”), comporta l'esclusione dalla procedura.

L'offerta presentata sarà vincolante per i partecipanti per un periodo di almeno 12 mesi dalla scadenza del termine di presentazione della stessa.

7 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA (IPOTESI A, B e C)

7.1 Per ciascuna ipotesi la domanda di partecipazione, redatta conformemente allo schema di cui all'allegato 2, deve essere prodotta, all'interno della “Busta 1 – documenti” presente all'interno del relativo plico, entro il termine di presentazione delle offerte previsto al precedente paragrafo 6.

7.2 La domanda di partecipazione, redatta nelle forme di cui all'allegato 2, comprende – tra le altre - le seguenti dichiarazioni e documenti:

A) dichiarazioni e documentazione amministrativa:

1. copia del documento di identità del soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza;
2. riferimenti catastali dell'immobile o del compendio;
3. titolo di proprietà dell'immobile o del compendio, oppure valida documentazione che ne attesti la disponibilità giuridica al momento attuale o, comunque, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;
4. dichiarazione, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., relativa ai requisiti di “affidabilità” rilasciata da ogni soggetto che abbia titolo di proprietà, usufrutto o vanti a qualsiasi altro titolo la disponibilità dell'immobile o del compendio;
5. dichiarazione, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., relativa alla regolarità della:
 - posizione fiscale;

- posizione contributiva (oppure dichiarazione che attesti la mancanza di dipendenti);
 - iscrizione alla Camera di Commercio territorialmente competente (*per le società*);
 - posizione con riferimento alla normativa antimafia (D. Lgs. n. 159/2011);
 - posizione penale (assenza di condanne penali, oppure presenza, con indicazione del reato ascritto e che non è stata comminata la pena accessoria del divieto di contrattazione con la Pubblica Amministrazione);
6. dichiarazione circa la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con AdE e/o con AdER, al fine di valutare possibili situazioni di conflitto di interessi;

B) documentazione tecnica:

B1 Relazione tecnica asseverata, redatta sul modello in allegato 3, sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo, il quale attesti, sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000:

- la legittimità dell'immobile o del compendio sotto il profilo urbanistico edilizio;
- la destinazione d'uso dell'immobile o del compendio;
- la compatibilità della funzione ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'eventuale sussistenza di vincoli previsti da disposizioni normative vigenti;
- la conformità dello stato attuale dell'immobile o del compendio agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi che ne stabiliscono lo stato legittimo;
- la sussistenza del certificato di agibilità/richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità;
- la conformità dell'immobile o del compendio offerto alla normativa vigente (nazionale e regionale) in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico;
- la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- il possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- la rispondenza alla normativa tecnica vigente, la portata (*sovraccarico*) dei solai;
- il possesso di collaudo statico;
- il possesso del documento di vulnerabilità sismica, da cui risultino l'indice ζ_E (di vulnerabilità sismica) attuale e gli eventuali interventi di miglioramento/adequamento proposti per incrementarlo;
- la rispondenza a tutte le previsioni applicabili in materia di tutela della salute e sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni e, in particolare, alle prescrizioni di cui all'allegato IV;
- la rispondenza dell'immobile o del compendio alla normativa antincendio vigente e applicabile e il possesso di S.C.I.A. per le attività di cui all'allegato I del D.P.R. n. 151/2011, in quanto soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco;

B2 Documento di Analisi della Vulnerabilità sismica, redatto da un tecnico regolarmente iscritto all'albo incaricato dalla proprietà, che attesti l'indice ζ_E (indice di vulnerabilità sismica). Qualora il tecnico ritenesse l'indice non sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dall'Avviso, il documento conterrà una proposta di interventi possibili per il miglioramento/adequamento sismico; in questo caso la proprietà dovrà specificare nella domanda se offre l'immobile o il

compendio con l'indice rilevato oppure se offre l'immobile o il compendio impegnandosi alla realizzazione dei lavori necessari per il miglioramento dell'indice con oneri a proprio carico;

- B3 **Planimetrie** quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni; nel caso di immobile o di compendio da sottoporre a lavori, le planimetrie quotate di progetto con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni;
- B4 **certificato** rilasciato dal Comune, che attesti che la destinazione a uso ufficio pubblico è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- B5 **dichiarazione** della proprietà, redatta sul modulo in allegato 4, che attesti l'assenza di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

7.3 La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta e la copia fotostatica del documento di identità sono richieste a pena di esclusione.

7.4 Nel caso di un compendio immobiliare o di un immobile da non sottoporre a lavori **l'offerente fornisce in qualsiasi momento, su richiesta di AdE, entro il termine fissato dalla stessa, la documentazione/le certificazioni relative alle dichiarazioni di cui alla domanda di partecipazione e a quelle di cui alla relazione asseverata, nonché l'ulteriore documentazione/certificazioni che saranno ritenute necessarie, entro il termine di giorni 30 (trenta), a pena di esclusione per improcedibilità delle attività finalizzate alla stipula del contratto** (*richiesta del Nulla Osta all'Agenzia del Demanio*).

7.5 Nel caso in cui sia offerto, invece, compendio o immobile **da sottoporre a lavori e/o soggetto a cambio di destinazione d'uso, l'offerente si impegna a consegnare l'immobile o il compendio completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, aderente ai requisiti dichiarati in sede di offerta e alle esigenze funzionali e distributive dell'Agenzia delle entrate e/o dell'Agenzia delle entrate – Riscossione, nonché a fornire, al termine dei lavori, tutta la documentazione aggiornata allo stato finale dell'immobile o del compendio prima della sua consegna e, comunque, entro i termini comunicati dall'Agenzia delle entrate.** La fattibilità dei cambi di destinazione d'uso e/o dei lavori necessari deve essere attestata dal tecnico nella relazione asseverata e/o nella relazione generale.

A garanzia del suddetto adempimento, per ciascun compendio/immobile l'offerente, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di avvenuta selezione dell'offerta, deve costituire e presentare una fideiussione "a prima richiesta" di importo pari al 2% del canone complessivo annuale offerto che preveda espressamente:

- la specifica rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, codice civile;
- l'operatività della garanzia medesima a semplice richiesta dell'Agenzia delle entrate.

Per ciascun compendio/immobile offerto la relativa mancata costituzione della fideiussione entro il termine stabilito equivale al ritiro dell'offerta di pertinenza.

8 OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

8.1 Alla presente indagine di mercato possono aderire, con le medesime modalità di partecipazione, anche gli Enti Previdenziali, gli Enti pubblici non economici e le Amministrazioni locali.

9 SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

9.1 La Commissione di valutazione delle offerte si riunisce in una seduta pubblica nel giorno e ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet di AdE (www.agenziaentrate.gov.it, sezione “I nostri uffici – Direzioni regionali – Piemonte – Amministrazione trasparente – Avvisi di indagine di mercato immobiliare”) e, tramite link di rinvio, di AdER (www.agenziaentrateriscossione.gov.it, sezione *Bandi e Avvisi – Avvisi ricerca immobili*). Nel corso di tale seduta la Commissione procede alle verifiche preliminari, all’apertura dei plichi pervenuti e alla verifica di quanto ivi contenuto e all’esclusione delle offerte tardive o irregolari.

Nelle sedute successive la Commissione esamina la documentazione e, tramite il Responsabile della Procedura, può richiedere tutta la documentazione elencata al paragrafo 7.2; può, inoltre, chiedere chiarimenti sulla documentazione e/o integrazioni alla stessa, ed effettuerà appositi sopralluoghi presso l’immobile o il compendio oggetto di valutazione. La Commissione dispone, altresì, la trasmissione dei Documenti di Analisi della Vulnerabilità Sismica al Provveditorato per le Opere Pubbliche territorialmente competente, del cui operato si avvale per la valutazione degli stessi.

9.2 All’esito del parere rilasciato dal Provveditorato OO.PP. la Commissione comunica alle proprietà la cui offerta non presenti un indice di vulnerabilità sismica coerente con l’utilizzo dell’immobile o del compendio, la necessità di raggiungere l’indice indicato nel parere. Le proprietà comunicano entro 30 giorni l’accettazione, con impegno ad effettuare gli interventi necessari all’adeguamento dell’indice, a propria cura e spese. Nello stesso termine, le proprietà possono presentare una nuova offerta economica, riformulando il canone annuale. come descritto nel successivo paragrafo 9.3.

9.3 La nuova offerta deve essere redatta nelle stesse forme illustrate al precedente paragrafo 6; deve pervenire ad AdE con le medesime modalità ed essere contenuta in un plico recante all’esterno la seguente dicitura “**Avviso di Indagine di mercato per la selezione di immobili ubicati nel Comune di Alessandria – IPOTESI - Nuova offerta economica**” (da completare con la lettera dell’*IPOTESI di interesse*) con all’interno una busta con la seguente denominazione “**Busta 3 – nuova offerta economica**”. La riformulazione del canone offerto annulla e sostituisce il contenuto della “*Busta 2 – offerta economica*” allegata alla domanda di partecipazione che, pertanto, non viene aperta e non viene valutata ai fini del presente Avviso.

9.4 La Commissione si riunisce in una o più sedute successive riservate per l’esame dei documenti presentati. La Commissione procede all’assegnazione dei punteggi di “*valutazione tecnica*” sulla base dei criteri stabiliti al paragrafo 10.2.

9.5 All’esito dell’esame della “Busta 1” la Commissione, in seduta pubblica, fissata nel giorno e ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet dell’Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it, sezione “I nostri uffici – Direzioni regionali –

Piemonte – Amministrazione trasparente – Avvisi di indagine di mercato immobiliare”) e, tramite link di rinvio, di AdER (www.agenziaentrateriscossione.gov.it, sezione Bandi e Avvisi – Avvisi ricerca immobili), procede all’apertura della “Busta 2” o dell’eventuale “Busta 3”.

9.6 La Commissione, all’esito delle valutazioni finali, stila la graduatoria degli offerenti.

10 SELEZIONE DELLE OFFERTE

10.1 Per la selezione di ciascuna offerta, ai fini della formazione della graduatoria, si applica un punteggio per voce che prevede:

A. Valutazione Tecnica: max 60 punti

B. Valutazione Economica: max 40 punti

10.2 Ai fini della valutazione tecnica dell’offerta e dell’attribuzione del punteggio verranno considerati i criteri riportati nella seguente tabella:

| RIPARTIZIONE PUNTEGGI REQUISITI PREFERENZIALI | | PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA (max 60 punti) |
|---|--|--|
| REQUISITO PREFERENZIALE | CRITERIO | |
| Recente costruzione | Dal 2008 | 10 |
| | Tra il 1984 e il 2007 | 6,5 |
| | Tra il 1968 e il 1983 | 3,5 |
| | Prima del 1968 | 0 |
| Flessibilità planimetrica con attitudine a semplice riconfigurazione in relazione al mutare delle esigenze organizzative | Presenza di pareti mobili, controsoffitti, pavimento flottante etc | 7 |
| Efficienza energetica e contenimento costi di gestione* | Edificio ad energia pari a zero | 12 |
| | Classe energetica da A1 a A4 (qualità alta) | 8 |
| | Classe energetica B o C (qualità media) | 4 |
| | Classe energetica inferiore D o E o F o G (qualità bassa o edificio energivoro) | 0 |
| Raggiungibilità e accessibilità | Vicinanza a fermata mezzi pubblici, strade di grande comunicazione, parcheggi pubblici per l'utenza e i dipendenti | 12 |
| Situazioni di autonomia in relazione al contesto (Indipendenza del fabbricato, accessi differenziati per pubblico e per personale, presenza o meno di spazi condominiali) | Indipendenza del fabbricato, accessi differenziati per pubblico e per personale, presenza o meno di spazi condominiali | 3 |
| Stato manutentivo generale | Impianti, rivestimenti, infissi esterni, infissi interni e servizi igienici | 10 |
| Elementi impiantistici e di arredo in relazione all’efficienza, al contenimento dei costi di gestione e alla sicurezza | Presenza di sensori temporizzati o di presenza, attenuatori di luce artificiale, porte con elettro serrature, sistemi di supervisione, controllo e gestione degli impianti, postazioni di lavoro con prese sotto UPS etc | 3 |
| Archivi | Superficie con caratteristiche strutturali tali da consentire la destinazione ad archivi compatibili | 3 |
| Punteggio e coefficiente massimo | | 60 |
| <p>*Si precisa che, qualora l'immobile abbia una classe energetica almeno pari a B, non sarà applicata la riduzione del canone di locazione congruito dall'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 16 sexies lett. b) del DL n. 146 del 21 ottobre 2021 - vedi successivo punto 11.2</p> | | |

10.3 Ai fini della valutazione tecnica dell'offerta, il punteggio ottenuto dalla sommatoria dei punti assegnati sulla base della tabella sopra riportata verrà riparametrato come segue:

| | REQUISITO | CRITERIO * |
|----------|---------------------------|---------------------------------|
| A | Punteggio offerta tecnica | Off / Off (migliore)* 60 |

*Legenda:

Off (migliore) = Valore offerta che presenta punteggio tecnico migliore

Off = Valore Offerta esaminata

10.4 Ai fini della valutazione economica al canone di locazione offerto è assegnato un punteggio sulla base del seguente criterio:

| | REQUISITO | CRITERIO * |
|----------|---------------------------------------|----------------------|
| B | Canone annuo offerto per la locazione | Off (min) / Off * 40 |

*Legenda:

Off (min) = Valore offerta minima (più bassa) pervenuta

Off = Valore Offerta esaminata

10.5 Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma del punteggio della valutazione tecnica opportunamente riparametrato "A" e da quello della valutazione economica "B", entrambi calcolati sulla base dei criteri sopra esposti.

11 CONGRUITA' DEL CANONE E AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

11.1 Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 95/2012, convertito dalla legge n. 135/2012, il canone di locazione **dell'offerta selezionata** viene sottoposto alla valutazione di congruità degli organi tecnici dell'Agenzia del Demanio all'esito della quale l'ente rilascia il parere di congruità e il Nulla Osta alla stipula ad AdE e il solo parere di congruità ad AdER, in quanto ente pubblico economico.

11.2 Ai fini della stipula del contratto di locazione, 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 dalla legge n. 135/2012, qualora si tratti di immobili di proprietà privata; del 30% qualora si tratti di immobili di Enti pubblici non territoriali, ai sensi dell'art. 3, comma 10, del D.L. n. 95/2012, salvo che ricorra una delle condizioni in presenza delle quali la sopra citata riduzione non si applica, come previsto dall'art. 16-*sexies* del D.L. 21 ottobre 2021, n. 146, convertito dalla Legge 17 dicembre 2021, n. 215.

11.3 La richiesta di sottoscrizione del contratto di locazione viene sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi di AdE e di AdER.

12 DISPOSIZIONI GENERALI E AVVERTENZE

12.1 Il presente Avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non sono impegnative per l’Agenzia delle entrate e per l’Agenzia delle entrate-Riscossione, in quanto esclusivamente finalizzate a ricevere manifestazioni d’interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di offerenti. Di conseguenza, il presente Avviso non costituisce “offerta al pubblico” ai sensi dell’art. 1336 c.c., né “promessa al pubblico” ai sensi dell’art. 1989 c.c. e, pertanto, la presentazione di offerte non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti.

12.2 L’Avviso e i requisiti ivi indicati risultano assoggettati alla normativa vigente e a quella eventualmente sopravvenuta.

12.3 L’Agenzia delle entrate, a proprio insindacabile giudizio, in qualsiasi fase della presente procedura può:

- interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula, senza obbligo di motivazione, quale che sia il grado di avanzamento;
- selezionare l’offerta che ritiene preferibile, anche in caso di non perfetta aderenza alle consistenze indicate nel presente avviso;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
- non selezionare alcuna offerta.

L’Agenzia delle entrate e l’Agenzia delle entrate-Riscossione si riservano, inoltre, il diritto di non sottoscrivere il contratto di locazione con nessuno degli offerenti.

12.4 L’esito della presente indagine di mercato verrà pubblicato sul sito internet di AdE e, tramite link di rinvio, di AdER. Con la partecipazione alla presente procedura l’offerente accetta che la pubblicazione assuma nei suoi confronti valore di comunicazione a tutti gli effetti e che è proprio esclusivo onere richiedere eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti ad AdE.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso possono essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata dr.piemonte.gtpec@pce.agenziaentrate.it entro le ore 12.00 del 20/11/2023. Le richieste dovranno indicare il nominativo del soggetto richiedente, il numero di telefono, l’indirizzo e-mail, l’indirizzo di posta elettronica certificata. Le risposte saranno pubblicate sui siti internet dell’Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it, sezione “I nostri uffici – Direzioni regionali – Piemonte – Amministrazione trasparente – Avvisi di indagine di mercato immobiliare”) e, tramite link di rinvio, dell’Agenzia delle entrate –Riscossione (www.agenziaentrateriscossione.gov.it, sezione “Bandi e Avvisi – Avvisi ricerca immobili”) entro 6 (sei) giorni antecedenti la scadenza del termine di presentazione delle offerte.

12.5 Alla consegna dell’immobile o del compendio la proprietà produrrà i documenti previsti dalla normativa di cui all’allegato 7. AdE si riserva comunque la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa. In ogni caso termini e modalità della consegna della documentazione saranno disciplinati nel contratto di locazione.

12.6 Le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Avviso saranno tempestivamente pubblicate sui siti internet dell’Agenzia delle entrate e, tramite link di rinvio, dell’Agenzia delle entrate –Riscossione.

12.7 AdE ed AdER non riconoscono commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti, da parte di chiunque ne faccia richiesta e, in particolare, da parte di intermediari e/o di agenzie di intermediazione immobiliare.

| |
|---|
| 13 INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI ex art. 13 del Regolamento UE n.2016/679 |
|---|

Con questa informativa l’Agenzia delle entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all’interessato ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (di seguito, anche solo “Regolamento”) e del D.Lgs. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018.

Finalità del trattamento.

AdE tratta i dati personali conferiti, attraverso la presentazione dell’offerta, per le finalità connesse alla presente ricerca immobiliare. In particolare per verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati ai fini della stessa partecipazione e necessari alla presentazione dell’offerta e per quanto riguarda la normativa antimafia in adempimento di precisi obblighi di legge; inoltre, in caso di successiva stipulazione del contratto, all’esito della selezione, per la gestione ed esecuzione economica, fiscale ed amministrativa dello stesso.

I dati forniti dall’offerente selezionato sono acquisiti da AdE anche in nome e per conto di AdER ai fini della sottoscrizione dei rispettivi contratti di locazione e per l’adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa dei contratti stessi.

Conferimento dei dati

I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di potersi avvalere delle disposizioni relative all’articolo 21 del Decreto-Legge 21 giugno 2022 n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2022, n. 122.

Tali dati sono riconducibili alla categoria di cui all’art. 4, paragrafo 1, numero 1, del Regolamento, nonché alla categoria di dati di cui all’art. 10 del medesimo Regolamento ed il loro conferimento è, al fine di cui sopra, necessario.

Il rifiuto di fornire i dati richiesti da AdE determina, a seconda dei casi, l’impossibilità di ammissione alla presente selezione e/o l’esclusione da questa e/o la decadenza dalla partecipazione alla stessa.

L’omissione e/o l’indicazione non veritiera di dati può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.

Base giuridica

L’ articolo 21 del decreto-legge 21 giugno 2022, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2022, n. 122, è volto ad agevolare l’integrazione logistica tra AdE e AdER anche attraverso la gestione congiunta dei fabbisogni immobiliari.

I dati personali acquisiti attraverso la domanda di partecipazione sono dunque trattati da AdE nell’esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi

all'esercizio dei propri pubblici poteri di cui è investito il Titolare del trattamento (art. 6, §1 lett. e) del Regolamento.

Periodo di conservazione dei dati

La conservazione, da parte di AdE, dei dati personali conferiti avverrà per il tempo necessario alla gestione della stessa, all'eventuale esecuzione del contratto e comunque fino allo spirare dei termini prescrizionali per eventuali pretese o responsabilità dagli stessi nascenti ovvero fino al passaggio in giudicato della pronuncia giurisdizionale.

Categorie di destinatari dei dati personali

I dati personali conferiti, se necessario per le finalità di cui sopra, potranno essere comunicati:

- ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge (a titolo esemplificativo: Prefettura, INPS, Casellario giudiziale), da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile (a titolo esemplificativo: ad AdER, a eventuali collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza in ordine alla presente selezione);
- ad altri eventuali soggetti, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela di AdE in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

I dati personali conferiti non saranno oggetto di diffusione se non per ottemperare ad obblighi espressamente previsti dalla legge (a titolo esemplificativo: pubblicazione dell'esito della presente indagine di mercato immobiliare tramite il sito internet di AdE e di AdER).

Modalità del trattamento

I dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle entrate attua idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo.

Titolare del trattamento

Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle entrate, con sede in Roma, via Giorgione n. 106 – 00147.

Responsabile del trattamento

L'Agenzia delle entrate si avvale di Sogei Spa, in qualità di partner tecnologico, al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria per questo designata Responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento.

Responsabile della Protezione dei Dati

Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati dell’Agenzia delle entrate è: entrate.dpo@agenziaentrate.it.

Diritti dell’interessato

L’interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell’esistenza o meno dei medesimi dati e/o verificarne l’utilizzo. Ha, inoltre, il diritto di chiedere, nelle forme previste dall’ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l’integrazione di quelli incompleti; nei casi indicati dal regolamento, fatta salva la speciale disciplina prevista per alcuni trattamenti, può altresì chiedere la cancellazione dei dati, decorsi i previsti termini di conservazione, o la limitazione del trattamento; l’opposizione al trattamento, per motivi connessi alla situazione particolare dell’interessato, è consentita salvo che sussistano motivi legittimi per la prosecuzione del trattamento.

Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a: Agenzia delle entrate, Via Giorgione n. 106 - 00147 Roma - indirizzo di posta elettronica: entrate.updp@agenziaentrate.it.

Qualora l’interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento e al D.Lgs. 196/2003, potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei Dati Personali, ai sensi dell’art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all’indirizzo www.garanteprivacy.it.

14 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

14.1 Il Responsabile della presente procedura è l’Ing. Giorgio Giordanella, Capo Ufficio Risorse Materiali - Direzione Regionale del Piemonte, Corso Vinzaglio 8 – Torino, contattabile all’indirizzo dr.piemonte.rm@agenziaentrate.it.

15 ALLEGATI

Sono allegati al presente Avviso, costituendone parte integrante e sostanziale, i seguenti allegati:

1. “Requisiti degli immobili”;
2. “Domanda di partecipazione”;
3. “Modello di Relazione asseverata”;
4. “Modello dichiarazione amianto”;
5. “Schema contratto di locazione AdE”;
- 5-bis. “Schema di contratto di locazione AdER”
6. “Offerta economica”;
7. “Elenco documenti alla consegna”.

Torino, lì *data del protocollo*

IL DIRETTORE REGIONALE
Guido Isolabella
Firmato digitalmente