

AVVISO pubblico di indagine di mercato Prot. n. 2017/75981 per la locazione passiva di un immobile nel Comune di Macerata da adibire ad uso ufficio e sportello aperto ai contribuenti, per lo svolgimento della riscossione.

1. OGGETTO DELLA RICERCA

1.1. Equitalia S.p.A. in nome e per conto di Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. (di seguito, per brevità, anche solo “*Equitalia*”), con Disposizione n. 45 del 7/6/2017 (Prot. 2017/75830) del Responsabile della Direzione Approvvigionamenti e Logistica, ha dato avvio alla ricerca di un immobile da adibire a sede e sportello aperto ai contribuenti per lo svolgimento della riscossione, ubicato in zona semicentrale del Comune di Macerata, identificata come zona OMI C3/C4/C5 dall’Agenzia del Territorio, da locare ai sensi della L. n. 392/1978;

Il canone annuo di locazione massimo – non superabile in sede di offerta a pena di inammissibilità della stessa - è pari ad **Euro 74.000** al netto di IVA (laddove prevista); gli oneri accessori annuali (condominiali, consortili, ecc.), se presenti, saranno corrisposti da Equitalia in misura comunque non superiore al **7%** del valore annuo del canone offerto. Si precisa che il canone di locazione offerto sarà sottoposto ad apposita perizia estimativa di congruità e dovrà risultare non superiore, in relazione alle caratteristiche dell’immobile, al canone ritenuto congruo dal tecnico incaricato determinato sulla base dei valori OMI della zona di riferimento e dei correnti valori di mercato relativi alla tipologia dell’immobile offerto, ridotto nella misura del 15% ai sensi dell’art. 3, comma 6, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135. Non saranno riconosciuti commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

2. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL’IMMOBILE

2.1 La ricerca è finalizzata ad individuare un immobile con le seguenti caratteristiche essenziali (come meglio descritte nell’Allegato A: “*Specifiche caratteristiche richieste*”):

- destinazione d’uso: uffici e sportello aperto al pubblico;
- ubicazione: Comune di Macerata, zona semicentrale del Comune di Macerata, identificata come zona OMI C3/C4/C5 dall’Agenzia del Territorio, da locare ai sensi della L. n. 392/1978;
- superficie complessiva (calpestabile) pari ad almeno **900** mq circa, di cui almeno:
 - a) 335 mq da destinare a sala pubblico e front office, ubicati al piano terra;

- b) 500 mq da destinare ad uffici, dotati di servizi igienici;
- c) 50 mq da destinare archivio/deposito;
- d) 15 mq da destinare a locali tecnici;

- contiguità/adiacenza degli spazi richiesti;
- disponibilità: l'immobile dovrà essere disponibile a partire dal **15/01/2018**;
- stato: l'immobile dovrà essere consegnato al conduttore pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte del conduttore, con l'eventuale possibilità di richiedere modesti e necessari adeguamenti funzionali alle esigenze logistiche del conduttore;
- dotazione di sistema di antintrusione perimetrale e interno;
- predisposizione di tutte le parti impiantistiche, elettriche e cablaggio passivo per rete dati/fonia relativamente ad almeno **40-45** postazioni di lavoro, oltre relative apparecchiature correlate (stampanti, fax, multifunzione, etc.);

2.2 Il locatore selezionato, oltre a proporre in sede di offerta un dettagliato layout secondo le esigenze indicate nell'allegato A, dovrà anche garantire la propria assistenza alla definizione finale del *layout* distributivo e delle soluzioni tecniche e tecnologiche proposte, in coerenza con i requisiti richiesti e con la particolare specificità dell'immobile offerto e alle indicazioni successive all'eventuale selezione della proposta.

3. REQUISITI NORMATIVI

3.1 Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto definitivo, l'offerente dovrà produrre i seguenti atti/certificazioni rilasciati/e dalle competenti amministrazioni ed attestanti:

- la regolarità urbanistica e la compatibilità dell'immobile offerto all'uso previsto a uffici e sportello aperto al pubblico rispetto alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- l'agibilità dell'immobile;
- la conformità dell'immobile offerto alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- le certificazioni, dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti nel fabbricato;
- la conformità dell'immobile offerto alla normativa concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. n. 503/1996);

- la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. 9 gennaio 1991, n. 10, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, D.M. 26 giugno 2015);
- ogni necessario aggiornamento rispetto a quanto già attestato in sede di sottoscrizione del contratto preliminare, eventualmente necessario a seguito delle modifiche introdotte con gli interventi di allestimento e di adeguamento alle specifiche esigenze del conduttore.

3.2 Il locatore selezionato, all'atto della sottoscrizione del contratto, dovrà fornire tutta la documentazione, comprensiva dell'APE, attestante la prestazione energetica dell'immobile offerto, e/o le relative informazioni.

3.3 Equitalia potrà richiedere documenti e/o relazioni aggiuntivi/e ad integrazione di quanto sopra previsto.

4. REQUISITI DELL'OFFERENTE E DELL'OFFERTA

4.1. Requisiti dell'offerente

L'offerente (persona fisica o giuridica), pena la inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere i relativi contratti, dovrà:

- essere proprietario/a dell'immobile offerto e/o poterne liberamente e totalmente disporre;
- essere in possesso dei “*requisiti di affidabilità morale*” (da dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, conformemente al modello di dichiarazione di cui all'Allegato B: “*Dichiarazione dei requisiti*”).

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con Equitalia S.p.A. e/o una società del Gruppo Equitalia al fine di valutare la presenza di eventuali situazioni di conflitto di interesse.

Se l'immobile offerto è di proprietà/usufrutto di più di un soggetto, i “*requisiti di affidabilità morale*” di cui al precedente punto 2) dovranno essere posseduti da tutti i proprietari/usufruttuari dell'immobile.

4.2. Requisiti dell'offerta

L'offerta (redatta conformemente al modello di dichiarazione di cui all'Allegato C: “*Schema di offerta economica*”) dovrà essere irrevocabile e impegnativa per un periodo di 9 mesi a decorrere dalla data di scadenza di presentazione delle offerte.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal proprietario/usufruttuario ovvero, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri (in tali casi, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante i relativi poteri). Nel caso in cui l'immobile offerto sia riconducibile a più di un proprietario/usufruttuario, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari/usufruttuari.

L'offerta dovrà indicare il canone complessivo annuo di locazione offerto, espresso in cifre e in lettere, al netto dell'IVA (ove applicabile).

L'offerta dovrà, altresì, indicare – laddove presenti – gli eventuali oneri annui accessori (condominiali, consortili, ecc.), relativi all'immobile offerto, a carico del conduttore. Equitalia non riconoscerà comunque oneri accessori in misura superiore al 7% del valore annuo del canone offerto.

Per i termini e le modalità di corresponsione del canone, nonché per tutte le restanti condizioni disciplinanti il relativo contratto, si rinvia all'allegato schema di contratto di locazione (Allegato D: "Schema contratto di locazione").

5. CRITERI DI SELEZIONE DELLE OFFERTE

5.1 Per la selezione della migliore offerta si terrà conto dei seguenti criteri di valutazione:

a) Valutazione Tecnica: max 80

b) Valutazione Economica: max 20

Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma dei punteggi della valutazione tecnica ed economica.

5.2 Punteggio valutazione tecnica

ID	Requisito	Criterio	Punti max
1	Ubicazione e vicinanza	Vicinanza dell'immobile ad altri uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, INPS, Forze dell'Ordine, Tribunali, ecc.) e aree ristoro.	15
2	Raggiungibilità e accessibilità	Vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, presenza di parcheggi pubblici per contribuenti e dipendenti, assenza di barriere architettoniche per l'accesso all'immobile dall'esterno.	10
3	Allestimenti	Soluzioni architettoniche, tecniche e	15

		tecnologiche. Flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze. Finiture.	
4	Stato strutturale e caratteristiche funzionali	Stato conservazione strutture portanti. Conformità dell'immobile offerto alle Norme Tecniche di costruzioni previste dal D.M. 14.01.2008. Indipendenza dell'immobile. Assenza e/o limitatezza degli spazi condominiali. Accessi distinti e separati per dipendenti e pubblico. Illuminazione esterna.	20
5	Stato manutentivo ed efficienza energetica	Stato conservazione impianti, rivestimenti, infissi. Classe energetica certificata.	20

5.3 Punteggio valutazione economica

ID	Requisito	Criterio	Punti max
1	Canone annuo offerto per la locazione	$P(\text{Offerta}) = \text{Punteggio offerta}$ $\text{Off}(\text{min}) = \text{Valore offerta minima (più bassa) pervenuta}$ $\text{Off} = \text{Valore Offerta}$ $P_{\text{max}} = \text{Punteggio massimo attribuibile}$ $P(\text{Offerta}) = \text{Off}(\text{min}) / \text{Off} * P_{\text{max}}$	20

6. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

6.1 Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire, in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 12.00**, del **01/08/2017**, a pena di non ammissione della stessa, al seguente indirizzo:

EQUITALIA S.P.A., U.O. Gestione Immobili, c.a. Responsabile della procedura Sig. Pierluigi Chiattelli, Via Giuseppe Grezar 14, Roma.

All'esterno del plico dovranno essere indicati la denominazione e l'indirizzo del mittente, nonché dovrà essere riportata la seguente dicitura:

“AVVISO pubblico Prot. n. 2017/75981 di indagine di mercato per la locazione passiva di un immobile nel Comune di Macerata”.

Si precisa che, in caso di invio tramite agenzie di recapito, la predetta dicitura dovrà essere presente anche sull'involucro all'interno del quale è stato riposto il plico.

All'interno del plico dovranno essere inserite due buste:

Busta A – Documentazione tecnico/amministrativa;

Busta B – Offerta Economica.

Le suddette buste, debitamente chiuse e sigillate, dovranno contenere i documenti di cui ai successivi punti 6.2 e 6.3.

Tutta la documentazione prodotta dovrà essere presentata in lingua italiana.

6.2 La “Busta A – Documentazione tecnico/amministrativa” dovrà contenere:

- i documenti relativi alle caratteristiche essenziali dell'immobile di cui al precedente punto n. 2) e in particolare:
 - documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni;
 - planimetria in scala adeguata dell'immobile/i offerto/i, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici disponibili nelle zone limitrofe;
 - piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica, evidenza delle pareti mobili e proposta di allocazione delle postazioni di lavoro e delle sale riunioni;
 - ipotesi di distribuzione interna e ripartizione degli spazi;
 - file in formato DWG di tutti i livelli dell'edificio;
 - caratteristiche e certificazioni dell'immobile offerto, della dotazione impiantistica, elettrica e di cablaggio passivo per rete dati/fonia e di tutti gli altri impianti presenti;
 - documentazione catastale aggiornata;
 - documentazione urbanistica e/o dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
 - titolo che dimostri la legittima detenzione dell'immobile in capo all'offerente;

- la dichiarazione attestante il possesso dei “*requisiti di affidabilità morale*” da parte dell’offerente, redatta conformemente al modello allegato al presente avviso (Allegato B: “*Dichiarazione dei requisiti*”);
- la relazione tecnica, sottoscritta dal soggetto offerente persona fisica ovvero, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante dell’offerente (in tal caso, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante i relativi poteri), con evidenza di tutti gli elementi che saranno oggetto di valutazione sulla base dei criteri di cui al precedente punto 5.2.

Nel caso in cui l’immobile offerto sia riconducibile a più di un soggetto, l’offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

6.3 La “**Busta B – Offerta Economica**” dovrà contenere l’offerta economica redatta conformemente allo schema allegato al presente avviso (Allegato C: “*Dichiarazione di offerta economica*”) e avente i requisiti specificati al precedente punto 4.2 del presente Avviso. L’offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente persona fisica ovvero, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante dell’offerente o dal soggetto munito di adeguati poteri (in tali casi, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante i relativi poteri). Nel caso in cui l’immobile offerto sia riconducibile a più di un soggetto, l’offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

6.4 L’esame delle offerte pervenute sarà effettuato da una Commissione appositamente nominata. La Commissione si riunirà per la prima seduta pubblica nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet www.gruppoequitalia.it (sezione “*Bandi e Avvisi – avvisi ricerca immobili*”). Nel corso di tale seduta pubblica, la Commissione procederà all’apertura dei plichi pervenuti entro il termine stabilito e alla verifica di quanto ivi contenuto. In particolare, procederà:

- alla verifica della tempestività della ricezione e dell’integrità dei plichi pervenuti, nonché all’apertura dei plichi medesimi e alla verifica della presenza al loro interno delle Buste “A” e “B”;
- all’apertura delle Buste “A” e alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti.

Terminate tali operazioni, la Commissione si riunirà in una o più sedute riservate successive per l’esame dei documenti presentati. La Commissione, in tale fase, potrà richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata, nonché effettuare appositi sopralluoghi presso gli immobili oggetto di valutazione. La Commissione

procederà all'assegnazione dei punteggi sulla base dei criteri stabiliti al precedente punto 5.2.

All'esito dell'esame delle Buste "A", la Commissione, in apposita seduta pubblica che si terrà nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet www.gruppoequitalia.it (sezione "*Bandi e Avvisi – avvisi ricerca immobili*"), darà lettura dei punteggi tecnici assegnati e procederà all'apertura delle Buste "B".

Sulla base del criterio indicato al precedente punto 5.3, la Commissione calolerà il punteggio economico e, sommando quest'ultimo al relativo punteggio tecnico, determinerà il punteggio totale per ogni offerta validamente pervenuta, stilando la corrispondente graduatoria.

7. DISPOSIZIONI GENERALI

7.1 Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico e riveste mero carattere di ricerca di mercato non vincolante in alcun modo Equitalia S.p.A e le società del Gruppo Equitalia. Pertanto, la presentazione di offerte non comporta alcuna aspettativa per i soggetti offerenti.

Equitalia, a proprio insindacabile giudizio, potrà, quindi, motivatamente in qualsiasi fase del procedimento:

- i. non selezionare alcuna offerta;
- ii. non sottoscrivere il contratto di locazione con il soggetto che ha presentato l'offerta risultata prima in graduatoria;
- iii. avviare una negoziazione con l'offerente risultato primo in graduatoria;
- iv. avviare una negoziazione relativamente ad altri immobili ritenuti maggiormente idonei;
- v. interrompere la procedura selettiva avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione

7.2 Equitalia, anche successivamente all'esame delle offerte, si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi presso l'immobile selezionato, nonché di acquisire ogni altra informazione ritenuta utile.

7.3 Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni in merito al presente Avviso potranno essere effettuate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) logisticaeinfrastrutture@pec.equitaliaspa.it, **entro le ore 12.00 del 17/07/2017**.

Le richieste di chiarimenti dovranno indicare il numero di telefono, di fax, l'indirizzo *e-mail*, l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), nonché il nominativo del soggetto richiedente. Le risposte ai quesiti pervenuti saranno pubblicate sul sito internet:

www.gruppoequitalia.it (sezione “*Bandi e Avvisi – avvisi ricerca immobili*”) nei sei giorni che precedono il termine di presentazione delle offerte.

7.4 Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, Equitalia procederà a verificare, presso gli Enti e Amministrazioni competenti, la sussistenza dei requisiti morali dichiarati in sede di offerta dal concorrente selezionato (ivi comprese le verifiche previste dal D.Lgs. n. 159/2011).

7.5 L'esito della presente indagine sarà reso noto sul sito internet www.gruppoequitalia.it (sezione “*Bandi e Avvisi – Avvisi ricerca immobili*”).

7.6 Ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione definitivo, l'offerente selezionato dovrà produrre, entro il termine di 10 giorni dalla richiesta, la documentazione di cui all'Allegato E (“*Elenco documentazione necessaria all'atto di sottoscrizione del contratto definitivo*”).

7.7 Nel caso in cui l'immobile selezionato, all'atto della consegna ad Equitalia, dovesse risultare carente dei certificati di agibilità, di prestazione energetica, nonché degli ulteriori requisiti dichiarati in sede di offerta, ovvero non adeguato alle specifiche caratteristiche tecniche offerte e/o successivamente negoziate con Equitalia, ovvero non in regola con le specifiche normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro, l'offerta sarà ritenuta inefficace e il soggetto offerente sarà conseguentemente tenuto al rimborso di tutti i danni, diretti e/o indiretti, cagionati ad Equitalia a seguito e per effetto dell'esito negativo della procedura avviata.

7.8 I dati raccolti da Equitalia a seguito e per effetto della pubblicazione del presente Avviso saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003, esclusivamente per finalità connesse alla presente ricerca. In particolare, si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali alla stessa forniti.

Finalità del trattamento.

- I dati forniti sono acquisiti da Equitalia per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la presentazione dell'offerta e, per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge;
- I dati forniti dal Concorrente aggiudicatario sono acquisiti da Equitalia ai fini della sottoscrizione del contratto, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa del contratto stesso;
- Tutti i dati acquisiti in occasione della presente procedura potranno essere trattati anche per fini di studio e statistici.

Natura del conferimento.

Anche se il conferimento dei dati ha natura facoltativa, il rifiuto di fornire i dati richiesti da Equitalia potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il Concorrente alla partecipazione alla selezione o la sua esclusione da questa o la decadenza dall'aggiudicazione.

Dati sensibili e giudiziari.

Di norma i dati forniti dai concorrenti non rientrano tra i dati classificabili come “*sensibili*” e “*giudiziari*”, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. *d)* ed *e)*, D.Lgs. 196/2003, salvo il caso di dichiarazioni da cui emergano commissioni di reati o pendenza di procedimenti che diano luogo ad esperimento di istruttoria.

Modalità del trattamento dei dati.

Il trattamento dei dati sarà effettuato da Equitalia in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni.

Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati.

I dati potranno essere comunicati:

- al personale di Equitalia che cura il procedimento di selezione o a quello in forza ad altri uffici della Società che svolgono attività ad esso attinente;
- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza ad Equitalia in ordine al procedimento di selezione;
- agli offerenti che facciano richiesta di accesso ai documenti della presente procedura, nei limiti consentiti dalla vigente normativa;
- tramite il sito internet di Equitalia, relativamente al nominativo dell'offerente selezionato.

Diritti dell'interessato.

A ciascun offerente, in qualità di interessato, vengono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

Titolare del trattamento.

Titolare del trattamento è Equitalia Servizi di riscossione S.p.A., con sede legale in Roma alla Via G. Grezar n. 14.

Il Responsabile della presente procedura è Pierluigi Chiattelli.

7.9 L'art. 1 del D.L. 22 ottobre 2016, n. 193 (recante “Disposizioni urgenti in materia fiscale e per il finanziamento di esigenze indifferibili”), convertito con modificazioni dalla

Legge 1 dicembre 2016, n. 225, ha previsto che *“a decorrere dal 1° luglio 2017 le società del Gruppo Equitalia sono sciolte”* (art. 1, comma 1) e che *“al fine di garantire la continuità e la funzionalità delle attività di riscossione, è istituito, a far data dal 1° luglio 2017, un ente pubblico economico, denominato «Agenzia delle entrate-Riscossione» ente strumentale dell'Agenzia delle entrate”, il quale dalla medesima data “subentra, a titolo universale, nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, delle società del Gruppo Equitalia (...)”* (art. 1, comma 3).

8. ALLEGATI

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

- 1) Allegato A: *“Specifiche caratteristiche richieste”*;
- 2) Allegato B: *“Dichiarazione dei requisiti”*;
- 3) Allegato C: *“Dichiarazione di offerta economica”*;
- 4) Allegato D: *“Schema contratto di locazione”*;
- 5) Allegato E: *“Elenco documentazione necessaria all'atto di sottoscrizione del contratto definitivo”*.

Roma, 07/06/2017

Il Responsabile della Direzione
Approvvigionamenti e Logistica
Renato Scognamiglio
firmato digitalmente