Agenzia del Territorio

AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Agenzia del Territorio – Direzione Regionale Marche e Umbria con sede in Via Palestro 15 Ancona, tel. 071201444 fax 01712072840 e-mail: dr_marche_umbria@agenziaterritorio.it

RENDE NOTO

che necessita di individuare un immobile, da condurre eventualmente in locazione per adibirlo a sede dell'Ufficio Provinciale di Macerata.

L'immobile oggetto di offerta deve:

- essere ubicato nel comune di Macerata;
- essere destinato ad uso ufficio pubblico (o privato aperto al pubblico);
- in grado di ospitare n. 57 dipendenti;
- avere una superficie complessiva al lordo dei muri e comprendente tutti i locali con la sola esclusione di quelli destinati ad archivio non di piano, deposito, autorimessa, aree giardinate, di circa mq. 1.600;
- avere una superficie dei locali ad uso archivio di circa mq. 1.500;
- avere una superficie dei locali ad uso magazzino di circa mq. 200;
- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);

  oppure

  da costruire, a condizione che sia disponibile al massimo entro diciotto mesi decorrenti dalla conclusione del procedimento di selezione;

  oppure

  da ristrutturare, a condizione che sia disponibile al massimo entro sei mesi.

L'immobile deve avere le seguenti caratteristiche:

- presenza, preferibilmente al piano terra, di un ampio salone da adibire a front-office per il ricevimento del pubblico;
- presenza, preferibilmente al piano terra, interrato o seminterrato di locali da adibire ad uso archivio;
- i vani porta e finestra del piano terra a serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipanico. Gli infissi esterni devono essere provvisti di serrature di sicurezza, corredati da vetri antischegge, antisfondamento, protetti contro l'eccesso dell'irraggiamento solare, tende a bande verticali orientabili o veneziane, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sul posto di lavoro;
- impianto rilevazione fumi e, negli archivi ed eventuale autorimessa, antincendio;
- impianto di illuminazione di sicurezza con indicatori al neon adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
- predisposizione ai fini del cablaggio strutturato per fonia, dati e controllo accessi;
- certificato di agibilità dell'immobile o, nel caso in cui l'immobile non sia stato ancora realizzato, dichiarazione a firma del Direttore dei lavori che l'immobile, al suo completamento, sarà agibile ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR n°380/2001 e s.m. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n°81/2008), di prevenzione incendi, e che la destinazione ad ufficio pubblico è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- ubicazione in zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto e ben collegata con le principali vie di comunicazione.

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali:

- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e i dipendenti;
- vicinanza a sportelli bancari e/o postali;
- indipendenza del fabbricato;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- sviluppo in orizzontale degli uffici;
- possibilità di istallazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- archivi dotati di scaffalature compattabili mobili;

- impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, etc...);
- impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "A", tecnologie di climatizzazione alternative, semplicità di controllo per la sicurezza, facilitazione delle operazioni di pulizia).

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dei locali, corredata della documentazione appresso indicata dovrà pervenire – **in plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura**, su cui sarà apposta la seguente dicitura: **"Ricerca immobili per Uffici dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata" - OFFERTA – NON APRIRE.** - entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 02 agosto 2010** al seguente indirizzo: Agenzia del Territorio – Direzione Regionale Marche e Umbria Via Palestro 15 - 60121 Ancona - Sul Plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta, in tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo apposto dall'Ufficio della Direzione Regionale Marche e Umbria.
Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

Il plico, dovrà contenere 2 buste separate con la seguente documentazione:

Busta 1 – Domanda di Partecipazione e documenti immobile - la domanda di partecipazione, con l'indicazione della data entro la quale i locali saranno disponibili, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, 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) in caso di iscrizione alla Camera di Commercio, relativo certificato con nulla osta antimafia;

d) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;

e) planimetria del lotto in scala adeguata, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza, e/o parcheggi pubblici ecc.; piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica;

f) relazione tecnico descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, della superficie commerciale e della superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile;

g) (per i fabbricati già ultimati) copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.);

h) (per i fabbricati da edificare o in corso di adeguamento) la dichiarazione del progettista che attesti i tempi di ultimazione dei lavori nonché che i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti in materia, e che all'atto della stipula del contratto verrà consegnata tutta la documentazione di cui al precedente punto g).

Qualora all'esito della procedura di selezione venga individuato un immobile da costruire, 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 realizzazione dell'immobile, con una durata di almeno di 18 mesi.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

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

2) la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;

3) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Ad eccezione della documentazione di cui ai punti a), f), richiesta a pena di esclusione, la rimanente documentazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dall'Amministrazione.

Ove tale documentazione manchi in tutto o in parte perché l'immobile offerto non possiede tutti o alcuno dei requisiti sopra elencati, l'offerente, entro trenta giorni di tempo decorrenti dalla comunicazione di scelta dell'immobile, 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 e dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00 - la dichiarazione d'offerta del canone annuo (al netto dell'IVA) deve essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri; nella dichiarazione ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. occorre dichiarare che:

a) l'offerta è vincolante per l'offerente per 12 mesi dal termine di ricezione;

b) la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;

c) la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;

d) tutti gli impianti sono, ovvero saranno, resi funzionali e conformi alla normativa vigente;

e) sono, ovvero saranno, rispettate tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;

f) l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti richiesti, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte 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;

g) nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dall'Agenzia come sede di un ufficio, il locatore accetta di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema allegato, che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante dell'offerta;

h) la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale).

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, le Agenzie Fiscali (inclusa l'Agenzia del Demanio) e le amministrazioni locali.

AVVERTENZE

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari. Il presente avviso riveste 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, ovvero 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 potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta 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 del Territorio, Direzione Regionale Marche e Umbria.

Con la partecipazione al presente annuncio l'offerente prende espressamente atto che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata, tra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite, non da ultime quelle idonee a conseguire le riduzioni di spesa previste dalle normative in materia di Bilancio dello Stato.

La stipulazione del contratto definitivo, è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.Lgs. 196/2003, 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.

Responsabile del procedimento è il Dott. Ing. Luigi Ronconi, nella qualità di Direttore Regionale della Direzione Regionale Marche e Umbria.

Ancona, 28 giugno 2010

Firma

Dott. Ing. Luigi Ronconi