



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Firenze, 25/09/2015

Prot. n. 2015/2185/RI

INDAGINE PRELIMINARE

L'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria (d'ora in poi anche D.R.), sita in Firenze, Via Laura n. 64, tel. 055 - 200711, fax 06 - 50516066, mail dre.toscanaumbria@agenziademanio.it, pec. dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it, nell'ambito dei piani di razionalizzazione elaborati ai sensi dell'art. 2 comma 222 legge 191/2009, ha necessità di individuare un immobile da proporre in locazione come sede della Ragioneria Territoriale dello Stato di Firenze, della Commissione Tributaria Regionale della Toscana e della Commissione Tributaria Provinciale di Firenze, al fine di individuare soluzioni allocative meno onerose rispetto a quelle attualmente in uso. La ricerca è ristretta al territorio comunale di Firenze. L'immobile, con buone caratteristiche costruttive e facilità di parcheggio deve avere destinazione d'uso ad ufficio pubblico (cat. B4) compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

La superficie lorda richiesta è di circa **mq 4.528,00** circa da suddividersi, indicativamente, come segue:

- mq 2.946 da adibire complessivamente ad uffici¹, ripartiti in mq 1.600 per la Ragioneria Territoriale e mq 1.346 per le due Commissioni Tributarie;
- mq 976 da adibire ad archivi con quantità di carta superiore a 50 quintali (attività n. 34 D.P.R. 151/2011, soggetta a CPI), di cui 450 mq per la R.T.S. e mq 527 per le due Commissioni Tributarie;
- mq 150 da adibire ad aule di udienza, suddivise preferibilmente in n. 5 aule;
- mq 225 per le due Commissioni Tributarie idonei ad ospitare: sale di attesa, contigue al front office e alle aule di udienza, aree front office dedicate agli utenti, un aula per video conferenza e sala CED;
- mq 80 circa per le esigenze della RTS (sala riunioni, sale d'attesa, sala CED);
- mq 35 da adibire ad ambulatorio medico;
- mq 116 da adibire ad autorimessa.

L'immobile richiesto deve essere già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. Non si prenderanno in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione.

¹ In tale consistenza sono compresi: i locali uso uffici propriamente detti, i servizi igienici, i connettivi verticali ed orizzontali.

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica minima si precisa che l'immobile dovrà essere dotato dei seguenti impianti, a norma e funzionanti secondo le normative vigenti:

- Impianto elettrico, compreso di punti luce e forza motrice e di corpi illuminanti;
- Impianto di riscaldamento e condizionamento;
- Predisposizione per l'impianto di rete informatica e per l'impianto telefonico;
- Impianto rilevazione fumi e segnalazione incendio, secondo la normativa vigente e le destinazione d'uso dei locali;
- Impianto antintrusione e videosorveglianza.

- Costituiscono caratteristiche dell'immobile richiesto:

- ✓ indipendenza del fabbricato;
- ✓ ubicazione dell'immobile in zona facilmente raggiungibile dai mezzi pubblici;
- ✓ età recente dell'edificio (anno di costruzione o di integrale manutenzione straordinaria/risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia);
- ✓ disponibilità dell'immobile all'uso richiesto (variabile in funzione dei lavori di adeguamento necessari);
- ✓ fruibilità parcheggi preferibilmente di pertinenza dell'edificio;
- ✓ efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C);
- ✓ efficienza Geometrica (rapporto tra superficie netta e superficie lorda. La superficie netta è pari alla superficie lorda meno il nucleo. La superficie di nucleo è quella non utilizzabile, quindi pari alla somma di: ascensori, cavedi, bagni, vani tecnici, locali macchine, vani scala, percorsi di esodo (compresi corridoi da lasciare liberi negli open space), sottotetti;
- ✓ efficienza degli impianti (gli impianti devono essere realizzati in modo tale da rendere minimi i costi di gestione e manutenzione descritti e quantificati nel Libretto dell'edificio oltre che prevedere punti di fornitura per le operazioni manutentive);
- ✓ modularità (Possibilità di aggregare gli spazi secondo esigenza, intercambiabilità delle superfici. Assenza di limitazioni all'uso delle superfici, assenza di spazi ciechi o senza permanenza di persona);
- ✓ sostenibilità ambientale complessiva.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione dell'immobile, dovranno inviare l'offerta all'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria, sede di Firenze, via Laura n. 64, Firenze, con plico chiuso, corredato dalla documentazione di seguito indicata, recante la seguente dicitura: INDAGINE PRELIMINARE PER EVENTUALE LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI AMMINISTRAZIONI DELLO STATO IN COMUNE DI FIRENZE.

Il plico dovrà inoltre indicare il nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, indirizzo di posta elettronica (ove presente anche di posta elettronica certificata) e numero di fax ove si intendono ricevere le comunicazioni della D.R.

Il plico potrà essere consegnato a mani all'Ufficio Protocollo della D.R., dalle ore 09.00 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì, o spedito mediante servizio postale.

In ogni caso il plico dovrà pervenire entro e non oltre le ore **12.00** del **09.11.2015**.

In caso di spedizione mediante servizio postale faranno fede ai fini del rispetto del termine di cui sopra, la data e l'ora apposte dall'Ufficio Protocollo della D.R.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato. Tali plichi verranno custoditi all'interno degli archivi della D.R. e non verranno restituiti al mittente.

DOCUMENTAZIONE

L'offerta degli interessati dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione (ALL. A)
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (ALL. B)
3. Relazione tecnico- descrittiva (ALL. C)
4. Canone annuo di locazione richiesto (ALL. D)

In caso di presentazione da parte dello stesso soggetto di offerta relativa a due o più immobili per l'eventuale locazione, potrà essere predisposta una sola domanda di partecipazione con specificazione degli immobili proposti.

AVVERTENZE

La presente indagine riveste solo il carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione di uno o più immobili da proporre in locazione alle Amministrazioni Statali. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Agenzia del Demanio.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

E' garantita la facoltà per l'offerente di ritirare l'offerta tramite comunicazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o via posta elettronica certificata dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it. In assenza di tali comunicazioni, l'offerta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente procedura.

In ogni caso la D.R. non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

La D.R. potrà effettuare, uno o più sopralluoghi, concordati con l'operatore, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito dell'Agenzia del Demanio: www.agenziademanio.it.

In base all'esito dell'indagine, l'Agenzia del Demanio, a suo insindacabile giudizio, deciderà se attivare o meno procedure competitive fra le offerte risultate idonee; verificare le condizioni per la conclusione del contratto in caso di unica offerta pervenuta o ritenuta idonea, ovvero non procedere oltre nella ricerca dell'immobile.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si segnala come informazione di carattere generale che l'Agenzia del Demanio ha predisposto un applicativo informatico finalizzato alla raccolta di informazioni ed al monitoraggio delle Amministrazioni dello Stato di immobili o porzioni di immobili disponibili sul mercato idonei a soddisfare i relativi fabbisogni logistici ed offerti in locazione o per locazione e vendita, denominato "PALOMA", al quale si accede collegandosi al sito www.agenziademanio.it e selezionando dal menù "STRUMENTI ON LINE" l'opzione "PALOMA".

Per le sole finalità di cui sopra e senza che ne derivi alcun diritto in capo al proponente ovvero obblighi per l'Agenzia del Demanio o per le Amministrazioni dello Stato, previa registrazione da parte dell'utente, potrà avvenire l'inserimento delle proposte immobiliari nell'applicativo seguendo il percorso sopra indicato. Si precisa che accettando il Regolamento per la registrazione al sistema "PALOMA" dell'Agenzia del Demanio, l'utente esprime piena conoscenza dei relativi contenuti.

Resta inteso che per l'indagine esplorativa sopra riportata, le modalità di presentazione delle offerte sono unicamente quelle indicate al paragrafo "PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE".



Il Direttore Regionale
Ing. Stefano Lombardi

