



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Firenze, 03/09/2014

Prot. n. 2014/1327/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 uno o più immobili da proporre in locazione come sede di amministrazioni dello Stato al fine di individuare soluzioni allocative meno onerose rispetto a quelle attualmente in uso.

La ricerca è ristretta al territorio comunale di Arezzo.

La superficie lorda richiesta è di circa **mq 4.580** da poter suddividere in due porzioni autonome, come segue:

Porzione "A": totale superficie lorda di **mq 1.042** con le seguenti destinazioni:

- **mq 877** da adibire ad uffici;
- **mq 165** da adibire a magazzini
- oltre superficie scoperta **mq. 1.500/2.000** ad uso sosta auto

Porzione "B" : totale superficie lorda **mq 3.538** con le seguenti destinazioni:

- **mq 2.838** da adibire ad uffici;
- **mq 400** da adibire a front office;
- **mq 300** da adibire ad archivio;

In considerazione dell'ampia metratura richiesta, potranno essere valutate proposte locative su più immobili e/o offerte singole per ciascuna delle diverse soluzioni allocative richieste. Costituisce criterio preferenziale di scelta la conduzione di un unico stabile.

Si precisa che le superfici totali indicate sono da ritenersi come limite massimo richiesto; verranno valutate anche proposte aventi superficie complessiva inferiore, comunque ritenute compatibili con i fabbisogni delle Amministrazioni.

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 corpi illuminanti*
- *Impianto telefonico*
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*
- *Impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) per n. 38 Pdl circa per la porzione "A" e n. 129 Pdl circa per la porzione "B"*
- *Impianto rilevazione fumi e segnalazione incendio*
- *Impianto antintrusione e videosorveglianza*

L'immobile richiesto, il cui contratto di locazione avrà durata di 6 anni non rinnovabili tacitamente, dovrà essere già stato edificato all'atto della pubblicazione della presente indagine. Non saranno pertanto presi in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione.

- Costituiscono caratteristiche dell'immobile richiesto:
 - ✓ indipendenza del fabbricato;
 - ✓ Facilità a raggiungere l'immobile con i servizi pubblici e vicinanza alle principali reti viarie;
 - ✓ Vicinanza di parcheggi pubblici;
 - ✓ Età recente dell'edificio (anno di costruzione o di integrale manutenzione straordinaria/risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia);
 - ✓ Tempistica circa la disponibilità dell'immobile all'uso richiesto, funzione dei lavori di adeguamento alle esigenze dell'Amministrazione richiesti;
 - ✓ Idoneità dell'immobile all'uso richiesto sia in termini di destinazione urbanistica ad uso ufficio pubblico o privato aperto al pubblico che in termini di adattabilità all'uso richiesto senza necessità di esecuzione di lavori di adeguamento;
 - ✓ Grado più elevato di efficienza energetica;
 - ✓ Efficienza geometrica (*rapporto tra superficie netta e superficie lorda*);
 - ✓ 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 persone*)
 - ✓ Sostenibilità ambientale complessiva

Per ulteriori informazioni si potrà fare riferimento a Simonetta Alunni tel. 055/20071245 – e-mail. Simonetta.alunni@agenziademanio.it.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a manifestare il proprio interesse ad una eventuale locazione dell'immobile/i, dovranno inviare la 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 AREZZO.

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 08,00 alle ore 16,12 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 14/11/2014.

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 costituita 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.

Si precisa che, qualora fosse prevista l'esecuzione di lavori di adeguamento dell'immobile alle esigenze dell'Amministrazione come indicate in premessa ovvero alle dichiarazioni di cui all'all. A, gli stessi dovranno essere effettuati a cura e spese del proponente; la descrizione degli interventi necessari e la loro tempistica di realizzazione dovrà essere specificata nell'allegato C.

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
Stefano Lombardi

