AGE.AGEDRTOS.TRASMISSIONE DEI DOCUMENTI TRA UFFICI DELLA
DR.00003156.19-11-2026.I

Direzione Regionale della Toscana

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE PER UFFICI NELLE CITTA' DI GROSSETO – LIVORNO – PISTOIA – VIAREGGIO – EMPOLI – PIOMBINO – PESCIA E COMUNI DELLA VALDINIEVOLE – ARCHIVIO DI AREZZO

1 OGGETTO DELLA RICERCA

1.1 L'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Toscana, con sede in Firenze, via della Fortezza n. 8 cap 50129 - codice fiscale e partita I.V.A. 06363391001 PEC dr.toscana.gtpec@pce.agenziaentrate.it (di seguito, anche solo "*AdE*"), ha necessità di individuare un immobile, o più immobili che costituiscano un compendio unico (nel prosieguo del testo anche "immobile"), da condurre in locazione per adibirlo ad ufficio, per ognuna delle seguenti sedi:

- Sede di **Grosseto**;
- Sede di **Livorno**;
- Sede di **Pistoia**;
- Sede di **Viareggio**;
- Sede di **Empoli;**
- Sede di **Piombino**
- Sede di **Pescia;**
- Archivio di **Arezzo.**

1.2 Gli immobili oggetto di offerta devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione;

- essere ubicati rispettivamente nel Comune di:

  - Grosseto;
  - Livorno;
  - Pistoia;

- Viareggio (LU);
- Empoli (FI);
- Piombino (LI);
- Pescia e Comuni della Valdinievole (PT);
- Arezzo;

- essere realizzato secondo i requisiti degli immobili descritti negli **allegati 1A – 1B – 1C – 1D – 1E – 1F – 1G – 1H *"Requisiti degli immobili"*** del presente Avviso, reso disponibile dall'Agenzia sul sito internet *(https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana)*. Con riguardo all'archivio sulla città di Arezzo, nell'allegato 1H "Requisiti degli immobili" saranno da considerarsi solamente gli aspetti relativi a tale destinazione d'uso;

- essere disponibile all'uso cui è destinato a partire dalla data di pubblicazione del bando, salvo i necessari adeguamenti funzionali;

- avere una destinazione compatibile con l'uso ufficio pubblico ed essere rispondente alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici (qualora un immobile abbia una destinazione compatibile con l'uso ufficio pubblico, ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà, nella domanda di partecipazione, impegnarsi formalmente a sanare tale disallineamento, a propria cura e spese, entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto).

Potranno essere valutati anche edifici che necessitano di interventi di finitura ovvero di adeguamento alle esigenze funzionali dell'Agenzia.

1.3 Ogni immobile selezionato sarà oggetto del contratto di locazione da sottoscriversi secondo lo schema che costituisce l'**allegato 2 *"Schema contratto di locazione"*** del presente Avviso, reso disponibile dall'Agenzia sul sito internet *(https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana*). Il contratto di locazione avrà durata novennale.

1.4 Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

2 CONSISTENZA IMMOBILIARE

2.1 SEDE DI GROSSETO

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile o del compendio deve essere compresa **orientativamente** tra **mq 3.025** e **mq 4.145** di cui:

- da mq **1.280** a mq **2.400** circa ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, sale riunioni, collegamenti orizzontali e verticali, eccetera);
- mq **1.500** circa ad uso **archivio**, e comunque possedere spazi che possano accogliere **7.000** metri lineari da destinare ad archivi. È necessario che sia indicata la stima della capacità di archiviazione per singolo ambiente in apposita relazione;
- mq **245** circa ad uso **front-office**.

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda all'**allegato 1A "Requisiti degli immobili"**.

L'immobile dovrà ospitare n. **140** postazioni di lavoro, oltre n. **11** in front-office, nonché un congruo numero di pdl di servizio per fotocopiatori, sale riunioni, totem elimina code e monitor di sala.

2.2 SEDE DI LIVORNO

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile deve essere compresa **orientativamente** tra **mq 3.090** e **mq 4.570** di cui

- da mq **2.045** a mq **3.525** circa ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, sale riunioni, collegamenti orizzontali e verticali, eccetera);
- mq **800** circa ad uso **archivio**, e comunque possedere spazi che possano accogliere **3.000** metri lineari da destinare ad archivi. È necessario che sia indicata la stima della capacità di archiviazione per singolo ambiente in apposita relazione;
- mq **245** circa ad uso **front-office**.

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda all'**allegato 1B "Requisiti degli immobili"**.

L'immobile dovrà ospitare n. **185** postazioni di lavoro, oltre n. **11** in front-office, nonché un congruo numero di pdl di servizio per fotocopiatori, sale riunioni, totem elimina code e monitor di sala.

2.3 SEDE DI PISTOIA

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile deve essere compresa **orientativamente** tra **mq 1.675** e **mq 2.535** di cui:

- da mq **540** a mq **900** circa ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, sale riunioni, collegamenti orizzontali e verticali, eccetera);
- da mq **1.000** a mq **1.500**, e comunque possedere spazi che possano accogliere **4.500** metri lineari da destinare ad archivi. È necessario che sia indicata la stima della capacità di archiviazione per singolo ambiente in apposita relazione;
- mq **135** ad uso **front-office**.

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda all'**allegato 1C "Requisiti degli immobili"**.

L'immobile dovrà ospitare n. **45** postazioni di lavoro, oltre n. **6** in front- office, nonché un congruo numero di pdl di servizio per fotocopiatori, sale riunioni, totem elimina code e monitor di sala.

2.4 SEDE DI VIAREGGIO

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile deve essere compresa **orientativamente** tra **mq 930** e **mq 1.410**, di cui:

- da mq **620** a mq **1.100** circa ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, sale riunioni, collegamenti orizzontali e verticali, eccetera);
- mq **200** circa ad uso **archivio,** e comunque possedere spazi che possano accogliere **850** metri lineari da destinare ad archivi. È necessario che sia indicata la stima della capacità di archiviazione per singolo ambiente in apposita relazione;
- mq **110** circa ad uso **front-office**.

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda all'**allegato 1D "Requisiti degli immobili"**.

L'immobile dovrà ospitare n. **60** postazioni di lavoro, oltre n. **5** in front-office, nonché un congruo numero di pdl di servizio per fotocopiatori, sale riunioni, totem elimina code e monitor di sala.

2.5 SEDE DI EMPOLI

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile deve essere compresa **orientativamente** tra **mq 1.040** e **mq 1.560** di cui:

- da mq **630** a mq **1.150** ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, sale riunioni, collegamenti orizzontali e verticali, eccetera);
- mq **300** circa ad uso **archivio,** e comunque possedere spazi che possano accogliere **1.500** metri lineari da destinare ad archivi. È necessario che sia indicata la stima della capacità di archiviazione per singolo ambiente in apposita relazione;
- mq **110** ad uso **front-office**.

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda all'**allegato 1E "Requisiti degli immobili"**.

L'immobile dovrà ospitare n. **65** postazioni di lavoro, oltre n. **5** in front- office, nonché un congruo numero di pdl di servizio per fotocopiatori, sale riunioni, totem elimina code e monitor di sala.

2.6 SEDE DI PIOMBINO

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile deve essere compresa **orientativamente** tra **mq 390** e **mq 590** di cui:

- da mq **275** a mq **475** ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, sale riunioni, collegamenti orizzontali e verticali, eccetera);
- mq **50** circa ad uso **archivio,** e comunque possedere spazi che possano accogliere **100** metri lineari da destinare ad archivi. È necessario che sia indicata la stima della capacità di archiviazione per singolo ambiente in apposita relazione;
- mq **65** ad uso **front-office**.

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda all'**allegato 1F "Requisiti degli immobili"**.

L'immobile dovrà ospitare n. **25** postazioni di lavoro, oltre n. **3** in front- office, nonché un congruo numero di pdl di servizio per fotocopiatori, sale riunioni, totem elimina code e monitor di sala.

2.7 SEDE DI PESCIA

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile deve essere compresa **orientativamente** tra **mq 390** e **mq 590** circa di cui:

- da mq **275** a mq **475** ad uso **ufficio** (uffici, corridoi, sale riunioni, collegamenti orizzontali e verticali, eccetera);
- mq 5**0** circa ad uso **archivio,** e comunque possedere spazi che possano accogliere 3**00** metri lineari da destinare ad archivi. È necessario che sia indicata la stima della capacità di archiviazione per singolo ambiente in apposita relazione;
- mq **65** ad uso **front-office**.

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda all'**allegato 1G "Requisiti degli immobili"**.

L'immobile dovrà ospitare n. 25 postazioni di lavoro, oltre n. 3 in front- office, nonché un congruo numero di pdl di servizio per fotocopiatori, sale riunioni, totem elimina code e monitor di sala.

2.8 ARCHIVIO DI AREZZO

La **superficie lorda complessiva** dell'immobile deve essere compresa **orientativamente** tra **mq 650** e **mq 850** e comunque possedere spazi che possano accogliere **3.000** metri lineari da destinare ad archivi. È necessario che sia indicata la stima della capacità di archiviazione per singolo ambiente in apposita relazione.

Per un maggior dettaglio circa le superfici si rimanda all'**allegato 1H "Requisiti degli immobili"**.

L'immobile dovrà essere dotato di un congruo numero prese elettriche per fotocopiatori ed altro.

3 REQUISITI DELL'OFFERENTE

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

- essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione (ad es.: atto di procura generale o speciale, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione dell'offerta (cfr. par. 5 o **allegato 3** ***"Domanda di partecipazione"*** del presente Avviso, reso disponibile dall'Agenzia sul sito internet (*https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana*), di

poterne avere la piena e completa disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;

- essere in possesso dei requisiti di *"affidabilità"* espressamente riportati nell'**allegato 3** del presente Avviso, da dichiarare, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, mediante compilazione e sottoscrizione del suddetto modello di dichiarazione (i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun soggetto che vanti diritti reali sull'immobile, o abbia o possa vantare, a qualsiasi altro titolo, la disponibilità dello stesso)[1].

3.2 L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l'Agenzia delle Entrate al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse. La dichiarazione dovrà riferirsi anche ad eventuali situazioni di conflitto di interessi per parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza tra il proprietario e i dipendenti di Agenzia che partecipano al procedimento che porta all'adozione del presente Avviso e alla formazione della relativa volontà negoziale.

4 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 Il plico contenente l'offerta deve pervenire in busta chiusa **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 25 gennaio 2027** al seguente indirizzo:

Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Toscana Settore Gestione Risorse – Via della Fortezza n. 8 – 50129 Firenze c.a. Luca Dantoni 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 viene rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Sono ritenute irricevibili e per l'effetto non sono prese in considerazione, le offerte pervenute oltre il termine indicato.

[1] I suddetti requisiti sono espressamente indicati al successivo paragrafo 5.2, punti 4 e 5.

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

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono, indirizzo e-mail ed indirizzo di posta elettronica certificata, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura: **"Indagine di mercato per la selezione di immobili ubicati nel Comune di _____"** *(da completare con il nome del Comune in cui è ubicato l'immobile. 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.

L'Agenzia non corrisponde rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale viene acquisita agli atti e non sarà restituita.

4.2 All'interno del plico devono essere inserite **3 buste, separate** e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

- **"Busta 1 – documentazione amministrativa"**: la busta deve essere chiusa e contenere la **domanda di partecipazione**, redatta conformemente allo schema di cui all'**allegato 3** disponibile**,** unitamente agli allegati al presente Avviso, sul sito internet dell'Agenzia (*https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana"),* sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, a cui deve essere allegata la documentazione di cui al successivo punto 5 lettera A.

- **"Busta 2 – documentazione tecnica":** la busta deve essere debitamente chiusa e sigillata e contenere la documentazione **tecnica** elencata al successivo punto 5 lettera B;

- **"Busta 3 – offerta economica":** la busta deve essere debitamente chiusa e sigillata e contenere**,** al proprio interno, la dichiarazione di offerta economica redatta conformemente all'**allegato 4 "*Offerta economica*"** reso disponibile dall'Agenzia sul sito internet (*https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana"),* sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza.

In caso di inserimento dell'offerta economica nella "Busta 1 – documentazione amministrativa" o nella "Busta 2 – documentazione tecnica" si procederà all'esclusione dell'offerta dalla procedura.

5 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

A) Dichiarazioni e documentazione amministrativa da inserire all'interno della "Busta 1 – documentazione amministrativa":

5.1 La domanda di partecipazione deve essere prodotta, all'interno della "Busta 1 – documentazione amministrativa", entro il termine di presentazione delle offerte previsto al precedente paragrafo 4.

5.2 La domanda di partecipazione, che deve essere redatta conformemente allo schema di cui all'**allegato 3**, comprende le seguenti dichiarazioni e documenti:

1. generalità e copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza;
2. riferimenti catastali dell'immobile;
3. titolo di proprietà dell'immobile non soggetto ad azioni di alcun tipo e che non presenti vizi che possano portare al suo annullamento o a dichiarazioni di nullità oppure valida documentazione che ne attesti la disponibilità giuridica al momento attuale o comunque al momento della sottoscrizione del contratto di locazione. L'immobile, altresì, non deve essere soggetto ad ipoteche o a trascrizioni e gravami in genere che possano pregiudicare o ripercuotersi sull'instaurando rapporto locatizio;
4. dichiarazione ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i., relativa ai requisiti di "affidabilità" rilasciata da ogni soggetto che vanti diritti reali sull'immobile od abbia o possa vantare, a qualsiasi altro titolo, la disponibilità dello stesso;
5. dichiarazione ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i., relativa alla regolarità della:
   - posizione fiscale;
   - posizione contributiva (oppure dichiarazione che attesti la mancanza di dipendenti);
   - (*per le società*) iscrizione alla Camera di Commercio territorialmente competente;
   - 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 P.A., con riferimento ai reati indicati ai punti 4, 6 e 7 della domanda di partecipazione - **allegato 3** al presente Avviso[2]); l'offerente, con riferimento alla propria posizione (eventuale: e di tutti gli altri comproprietari/usufruttuari/detentori legittimati) o, in caso di persona giuridica, a quella della società offerente, deve altresì dichiarare che non sussistono le situazioni di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta, concordato preventivo, o procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;

6. dichiarazione circa la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l'Agenzia delle Entrate al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse. La dichiarazione deve riferirsi anche ad eventuali situazioni di conflitto di interessi per parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza tra il proprietario e i dipendenti di Agenzia che

[2] L'offerente deve dichiarare l'assenza di condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per uno dei seguenti reati: artt. 416, 416-*bis* codice penale, art. 74 D.P.R. n. 309/1990, dall'art. 291-*quater* D.P.R. n. 43/1973 e dall'art. 260 D.Lgs. n. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale; artt. 317, 318, 319, 319-*ter*, 319-*quater*, 320, 321, 322, 322-*bis*, 346-*bis*, 353, 353-*bis*, 354, 355 e 356 codice penale e art. 2635 codice civile; artt. 2621 e 2622 codice civile; frode ai sensi dell'art. 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee; delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche; artt. 648-*bis*, 648-*ter* e 648-*ter.1* codice penale; riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'art. 1 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni; sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il D.Lgs. n. 24/2014; ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione. In caso di persona giuridica, società e associazioni anche prive di personalità giuridica, l'offerente deve altresì dichiarare che non è stata emessa sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. n. 231/2001, o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 81/2008.
Le dichiarazioni sono rese con riferimento a provvedimenti emessi nei confronti di:

- in caso di persona giuridica membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro, se si tratta di altro tipo di società o consorzio, anche cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'Avviso;
- in caso di persona fisica le dichiarazioni sono rese con riferimento all'offerente se si tratta di persona fisica;
- in caso di impresa individuale del titolare;
- in caso di società in nome collettivo dei soci;
- in caso di società in accomandita semplice dei soci accomandatari;
- dei soggetti di cui ai punti precedenti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'Avviso in oggetto (salvo l'offerente non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata).

partecipano al procedimento che porta all'adozione del presente Avviso e alla formazione della relativa volontà negoziale.

N.B. Dovranno essere rese tutte le dichiarazioni indicate nella domanda di partecipazione - allegato 3.

B) Documentazione tecnica da inserire all'interno della "Busta 2 – documentazione tecnica":

B1 **Relazione tecnica asseverata**, redatta sul modello **allegato 5** ***"Relazione tecnica asseverata"***, reso disponibile dall'Agenzia sul sito internet (*https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana")* sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000:

- la conformità edilizia dell'immobile;
- la destinazione d'uso dell'immobile;
- la compatibilità della funzione ufficio con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'eventuale sussistenza di vincoli nonché l'indicazione degli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per ottenere titoli abilitativi alla costruzione;
- la conformità dello stato attuale dell'immobile 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 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;
- la classificazione dell'immobile in classe d'uso II ovvero in classe d'uso III secondo quanto previsto dal parere dell'Assemblea Generale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, reso nell'adunanza del 27 settembre 2023 - identificato al Protocollo 37/2023 riferito alle Norme Tecniche per le Costruzioni - DM 17/01/2018 ed all'interpretazione

del paragrafo 2.4 e del sottoparagrafo 2.4.2; **ove la relazione asseveri l'appartenenza dell'edificio alla classe d'uso III o superiore, la relazione attesterà anche il possesso del documento di vulnerabilità sismica, da cui risultino l'indice ζE (di vulnerabilità sismica) attuale e, qualora detto indice non sia sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal presente Avviso, gli interventi di miglioramento/adeguamento 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. 81/08 e successive modifiche e integrazioni ed in particolare alle prescrizioni di cui all'allegato IV;
- la rispondenza dell'immobile alla normativa antincendio vigente ed applicabile ed il possesso di S.C.I.A. per le attività di cui all'allegato I del D.P.R. 151/11 in quanto soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi da parte da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

B2 **Documento di Analisi della Vulnerabilità sismica** *(eventuale, in caso di edificio ritenuto in classe sismica III dal tecnico incaricato dalla proprietà)*

Il documento deve essere obbligatoriamente presentato nel caso in cui l'edificio offerto sia ritenuto dal tecnico incaricato dalla proprietà di classe d'uso III o superiore, ossia con affollamento significativo. Qualora il tecnico dichiarasse l'edificio in classe II, ossia con affollamento normale, ma lo stesso fosse invece ritenuto in classe III o superiore dalla Commissione, il documento di analisi della vulnerabilità sismica sarà richiesto dal responsabile del procedimento a pena di esclusione dalla procedura. Qualora si verificasse la situazione inversa, in cui l'immobile fosse ritenuto dal tecnico in classe III, mentre dalla Commissione in classe II, il documento presentato sarà esaminato unitamente alla ulteriore documentazione tecnica.

Il documento sarà redatto da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo, incaricato dalla proprietà, che attesti che l'indice ζ_E (indice di vulnerabilità sismica) è sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal presente Avviso. Qualora, invece, l'indice non risulti sufficiente, il documento conterrà una proposta di interventi possibili per il miglioramento/adeguamento sismico; in questo caso la proprietà, nella

domanda, si impegnerà alla realizzazione dei lavori necessari per il miglioramento dell'indice con oneri a proprio carico. La proposta sarà esaminata dalla Commissione.

B3 **Planimetrie** dei vari locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni; nel caso di immobile da sottoporre a interventi di finitura e/o adeguamenti funzionali, le planimetrie quotate di progetto con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni. Tale documentazione deve essere fornita in formato cartaceo all'interno della "*Busta 2 – documentazione tecnica*". L'Agenzia delle Entrate si riserva di chiedere le planimetrie in formato digitale (.dwg) su adeguato supporto informatico di memorizzazione (CD, DVD o altro supporto).

B4 **Certificato rilasciato dal Comune** che attesti che la destinazione a ufficio è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti. Qualora lo stesso non venga rilasciato dall'amministrazione comunale, potrà essere presentato il certificato di destinazione urbanistica.

B5 Dichiarazione della proprietà redatta sul modulo **allegato 6** reso disponibile dall'Agenzia sul sito internet (*https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana*) che attesti, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 D.P.R. n. 445/2000, 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 o, in caso contrario, l'indicazione e la tempistica delle azioni che si intendono intraprendere prima della consegna dell'immobile, previsto al precedente paragrafo 4.

5.3 La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza è richiesta a pena di esclusione. È altresì richiesta, a pena di esclusione, la copia fotostatica del documento di identità del/i medesimo/i soggetto/i. Costituiscono causa di esclusione le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità dell'offerente.

5.4 L'offerente fornisce, in qualsiasi momento, su richiesta dell'Agenzia, la documentazione relativa alle dichiarazioni di cui alla domanda di

partecipazione e a quelle di cui alla relazione asseverata, nonché le ulteriori documentazioni/certificazioni che saranno ritenute necessarie, entro il termine massimo di giorni 15 (quindici), a pena di esclusione.

5.5 Nel caso in cui sia offerto **un immobile da sottoporre a interventi di finitura e/o adeguamento funzionale,** il proprietario si impegna a consegnare l'immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, aderente ai requisiti dichiarati in sede di offerta ed alle esigenze funzionali e distributive dell'Agenzia delle Entrate, nonché a fornire, al termine dei lavori, tutta la documentazione aggiornata allo stato finale dell'immobile prima della sua consegna e comunque entro 6 mesi dalla stipula del contratto.

A garanzia del suddetto adempimento, l'offerente, entro 15 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'articolo 1957, secondo comma, del codice civile;
- l'operatività della garanzia medesima a semplice richiesta dell'Agenzia.

La mancata costituzione della fideiussione entro il termine stabilito equivale al ritiro dell'offerta.

6 SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

6.1 La Commissione di valutazione si riunisce in una seduta pubblica nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet dell'Agenzia (*https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana*). Nel corso di tale seduta la Commissione procede alle verifiche preliminari, all'apertura dei plichi pervenuti e alla verifica di quanto ivi contenuto; saranno escluse le offerte tardive o irregolari.

6.2 Nelle sedute successive la Commissione esamina la documentazione contenuta nella "*Busta 1 – documentazione amministrativa*" e nella "*Busta 2 – documentazione tecnica"*. Inoltre, tramite il Responsabile del Procedimento, può richiedere la documentazione elencata al paragrafo 5.2 e chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione, nonché effettuare appositi sopralluoghi presso l'immobile oggetto di valutazione.

6.3 Concluso l'esame della documentazione amministrativa e tecnica contenuta

nella "*Busta 1 – documentazione amministrativa*" e nella "*Busta 2 – documentazione tecnica"* la Commissione procede all'assegnazione dei punteggi di "valutazione tecnica" sulla base dei criteri stabiliti al paragrafo 7.2.

6.4 Successivamente la Commissione, in seduta pubblica, fissata nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet dell'Agenzia (*https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana*), procede alla comunicazione dei punteggi di valutazione tecnica assegnati e all'apertura della "*Busta 3 – offerta economica*", con attribuzione dei relativi punteggi.

6.5 La Commissione, all'esito delle valutazioni finali, stila la graduatoria e la trasmette al RUP per i conseguenti adempimenti.

7 SELEZIONE DELLE OFFERTE

7.1 Per la selezione delle offerte, ai fini della formazione della graduatoria, si applica un punteggio per voce che prevede:

A. Valutazione Tecnica: max 70 punti
B. Valutazione Economica: max 30 punti

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

RIPARTIZIONE PUNTEGGI		PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA (max 70 punti)
OGGETTO DI VALUTAZIONE	**CRITERIO**	
Recente costruzione	Dal 2008	13
	Tra il 1984 e il 2007	9
	Tra il 1968 e il 1983	4
	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	max 7
Efficienza energetica e contenimento costi di gestione	Edificio ad energia pari a zero	15
	Classe energetica da A1 a A4 (qualità alta)	10
	Classe energetica B o C (qualità media)	5

	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, metropolitane	max 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	max 3
Stato manutentivo generale	Impianti, rivestimenti, infissi esterni, infissi interni e servizi igienici	max 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 elettroserrature, sistemi di supervisione, controllo e gestione degli impianti, postazioni di lavoro con prese sotto UPS etc	max 7
Archivi	Superficie con caratteristiche strutturali tali da consentire la destinazione ad archivi compattabili	3
Punteggio e coefficiente massimo		**70**

7.3 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)* 70

*Legenda:
Off (migliore) = Valore offerta che presenta punteggio tecnico migliore
Off = Valore Offerta esaminata

7.4 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 * 30

*Legenda:
Off (min) = Valore offerta minima (più bassa) pervenuta
Off = Valore Offerta esaminata

7.5 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.

7.6 Le offerte dovranno essere formulate avendo riguardo alle condizioni dell'immobile come previste all'atto della consegna, che dovranno essere descritte e/o asseverate dalla relazione tecnica che la parte offerente dovrà allegare a pena di esclusione.

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

8.1 Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 95/2012 convertito con 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 Nulla Osta alla stipula (art. 2, comma 222 della l. n. 191/2009). La documentazione eventualmente richiesta ai fini del rilascio della valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio deve essere trasmessa – a pena di esclusione - entro il termine di 20 (venti) giorni dalla richiesta del Responsabile del Procedimento.

8.2 Le obbligazioni assunte diventeranno **vincolanti** per l'offerente soltanto a seguito dell'accettazione del canone congruito dall'Agenzia del Demanio.

8.3 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 con Legge n. 135/2012 qualora si tratti di immobili di proprietà privata. Si richiama altresì la vigenza, *ratione temporis*, dell'art. 16 sexies del DL n. 146 del 21 ottobre 2021 convertito con la legge n. 215 del 17 dicembre 2021, come modificato dall'articolo 3 comma 4 del D.L. n. 202/2024.

8.4 La richiesta di sottoscrizione del contratto di locazione viene sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi dell'Agenzia delle Entrate.

9 DISPOSIZIONI GENERALI E AVVERTENZE

9.1 **Il presente Avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte non sono impegnative per l'Agenzia delle Entrate.** 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.

9.2 L'Agenzia, motivatamente, senza riconoscere alcuna forma di indennizzo, si riserva di:

- interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
- selezionare l'offerta che ritiene preferibile, anche in caso di non perfetta aderenza alle consistenze indicate nel presente avviso;
- non selezionare alcuna offerta qualora nessuna sia ritenuta idonea a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione.

9.3 L'esito della presente indagine di mercato verrà pubblicato sul sito internet dell'Agenzia. Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che la pubblicazione ha valore di comunicazione a tutti gli effetti; è onere dell'offerente richiedere eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso possono essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata dr.toscana.gtpec@pce.agenziaentrate.it **entro le ore 12.00 del giorno 15 gennaio 2027***)*. 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 sul sito internet di Agenzia (*https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana)* **entro il 20 gennaio 2027**.

9.4 In occasione della consegna dell'immobile la proprietà produrrà i documenti previsti dalla normativa di cui all'**allegato 7**. L'Agenzia si riserva comunque la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa. In ogni caso termini e modalità della consegna della documentazione saranno disciplinati altresì nel contratto di locazione.

9.5 Le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Avviso saranno tempestivamente pubblicate sul sito internet dell'Agenzia (*https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/indagini-immobiliari-dr-toscana*).

9.6 L'Agenzia delle Entrate non riconosce commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti, da parte di chiunque ne faccia richiesta ed in particolare da parte di intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

10 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. n. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, così come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018.

Finalità del trattamento

L'Agenzia delle Entrate 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 dall'Agenzia delle Entrate ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione e per l'adempimento degli obblighi legali ad essi connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa dei contratti stessi.

Conferimento dei dati

I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente e saranno trattati esclusivamente per finalità connesse alla presente ricerca immobiliare.

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 e il loro conferimento è, al fine di cui sopra, necessario.

Il rifiuto di fornire i dati richiesti dall'Agenzia delle Entrate 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
I dati personali acquisiti attraverso la domanda di partecipazione sono trattati dall'Agenzia delle Entrate 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 dell'Agenzia delle Entrate, 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: 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 dell'Agenzia delle Entrate 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 dell'Agenzia delle Entrate).

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. n. 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*.

11 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

Il Responsabile della presente procedura è Luca Dantoni, nella sua qualità di Capo Ufficio Risorse Materiali della Direzione Regionale della Toscana dell'Agenzia delle Entrate, contattabile all'indirizzo *luca.dantoni@agenziaentrate.it*.

12 ALLEGATI

Al presente Avviso sono allegati:

1. "Requisiti degli immobili";

2. “Schema contratto di locazione”;
3. “Domanda di partecipazione”;
4. “Offerta economica”;
5. “Relazione tecnica asseverata”;
6. “Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà relativa alla presenza di materiali per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone”;
7. “Elenco documenti per consegna immobile”.

IL DIRETTORE REGIONALE
Pasquale Stellacci

Firmato digitalmente