



**Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Roma**

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE



L'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma ha necessità di individuare un immobile, da condurre in locazione, per adibirlo a sede per lo svolgimento delle aste immobiliari delegate ai propri Iscritti dal Tribunale di Roma.

L'immobile oggetto di offerta deve:

- essere immediatamente disponibile (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- essere ubicato nel comune di Roma, nel raggio di circa 3 km dalla sede dell'Ordine sita in piazzale delle Belle Arti n. 2.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile di almeno 200 mq di superficie complessiva lorda da destinare allo svolgimento delle aste immobiliari deve essere dotato di spazi dedicati alle seguenti funzioni:

- front-office (preferibilmente al piano terra);
- back office con almeno tre postazioni di lavoro;
- tre sale riunioni, delle quali una in grado di ospitare 60 persone.

Il suddetto immobile deve, altresì, possedere:

- almeno due locali per i servizi igienici;
- impianto di riscaldamento in tutti gli ambienti (ad esclusione dei locali tecnici e di deposito);
- impianto di raffrescamento o climatizzazione;
- impianto di rete telefonica ed informatica.

L'immobile deve avere destinazione ad uso ufficio pubblico o privato aperto al pubblico, rispettare tutte le normative tecniche vigenti in materia di antincendio, igiene, edilizia e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante le idonee certificazioni previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni rilasciate da tecnici abilitati in forma di perizie giurate e corredate da certificazione dei materiali utilizzati (e della relativa posa in opera), da certificazioni prodotte da laboratori di misura, da certificazioni relative a prove sui materiali e/o sulle strutture eseguite in loco.

L'immobile deve essere dotato di certificato di agibilità.



Si precisa che l'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

L'immobile deve essere raggiunto da un operatore TLC (es. Fastweb, Telecom Italia) con collegamenti a larga banda (in fibra o rame). In proposito il proprietario dovrà garantire che l'immobile sia effettivamente coperto da tali servizi fornendo copia dei relativi contratti riferiti all'immobile ancorché sospesi per cause che non ne impediscano la riattivazione.

REQUISITI PREFERENZIALI

Per la scelta dell'immobile sopra indicato, saranno considerati elementi preferenziali:

- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- disponibilità di posti auto riservati, coperti o scoperti;
- presenza di mobilio e arredi funzionali alla attività del locatario;
- accessi differenziati per il personale e per il pubblico;
- sviluppo in orizzontale degli uffici;
- servizio di portineria;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica.

CONSISTENZA

La superficie complessiva dell'immobile di almeno 200 mq.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29 aprile 2016 all'indirizzo: Piazzale delle Belle Arti n. 2, mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati. Sarà possibile, altresì, consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso sarà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.



Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

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

Sul plico, oltre all'indicazione del destinatario "Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma" e del mittente con relativo numero di telefono, fax e/o PEC, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

"INDAGINE DI MERCATO PER LA SELEZIONE DI UN IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI ROMA".

All'interno del plico dovranno essere inserite 2 buste, separate e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

Busta 1 – Documenti contenente la domanda di partecipazione redatta utilizzando lo schema disponibile sul sito internet dell'Ordine (All. n.1) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. dichiarerà espressamente che:

1. la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
2. la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
3. tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
4. l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
5. l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
6. l'immobile è in possesso del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori);
7. l'immobile sarà consegnato 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 che saranno, eventualmente attivate dal locatario in ragione del numero delle postazioni di lavoro attivate;
8. la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale).

La domanda di partecipazione 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) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- d) identificativi catastali;
- e) planimetrie catastali;
- f) relazione tecnico descrittiva dell'immobile nella quale sarà indicata la superficie totale lorda con specifica evidenza dei:
 - metri quadrati per front-office;
 - metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici, es. sale riunioni, archivi correnti di piano);
 - metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni);
 - metri quadrati per archivi (locali da adibire alla conservazione di documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
 - i metri quadrati per magazzini di deposito (locali da adibire a deposito materiali vari tranne documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo);
 - i metri quadrati per altro (autorimessa, ecc.);
- g) certificazione relativa alla conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta e la copia fotostatica del documento di identità sono richieste a pena di esclusione.

La rimanente documentazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro cinque giorni dalla richiesta dell'Ordine.

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 della fideiussione di cui ai precedenti punti equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dall'Ordine.



Busta 2 – Offerta economica dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica al netto di IVA conforme al modello predisposto dall'Ordine, disponibile sul sito internet dell'Ordine (All. n.2) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e contenente:

- A) il canone di locazione annuo al netto dell'IVA;
- B) eventuale dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);
- C) l'indicazione degli eventuali oneri condominiali;
- D) espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 15 giorni dalla scadenza del termine ultimo di presentazione delle offerte.

Qualora l'offerta accettata dall'Ordine dovesse essere presentata da una agenzia immobiliare alla stessa sarà riconosciuto un compenso pari al 10% del canone di locazione annuo al netto dell'IVA, che sarà versato al momento della consegna all'Ordine dell'immobile a condizione che risulti conforme a tutte le caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta e in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza.

Si precisa che l'Ordine 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 presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Ordine, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, 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'Ordine si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.



L'Ordine potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Ordine si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito dell'Ordine.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna all'Ordine - risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'ente dall'interruzione della procedura.

I dati personali saranno trattati in conformità all'art. 13 del D.Lgs. del 30 giugno 2003 n. 196. In particolare, tali dati saranno trattati 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.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ordine www.odcec.roma.it nella sezione Amministrazione Trasparente/Bandi di gara e contratti.

Il responsabile del procedimento è il Consigliere Tesoriere Marina Benvenuti che è possibile contattare per ulteriori informazioni inviando una email al seguente indirizzo segreteria@odcec.roma.it

Roma, 19 aprile 2016

Il Presidente
(Dott. Mario Civetta)