



Data di pubblicazione: 02/05/2019

Nome allegato: *bando ricerca locali RC.pdf*

CIG: *nessun CIG*

Nome procedura: *BANDO RICERCA IMMOBILI IN REGGIO CALABRIA*

INPS



L'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

L'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale – Direzione regionale Calabria con sede in Catanzaro via Tommaso Campanella n. 11, cap 88100, tel. 0961 749444 – indirizzo PEC direzione.regionale.calabria@postacert.inps.gov.it cerca un immobile da locare da destinare a sede della Direzione provinciale INPS di Reggio Calabria.

CARATTERISTICHE GENERALI

Al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, l'immobile deve possedere le seguenti caratteristiche generali:

- destinazione ad uso ufficio pubblico (B4) o, comunque, tale destinazione deve essere compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- ubicazione: nel comune di Reggio Calabria in posizione centrale o semicentrale, ben servita da mezzi pubblici;
- dotato di accessi separati per utenza e dipendenti;
- disponibilità: a partire preferibilmente dal 01/01/2020;
- stato: l'immobile dovrà essere consegnato al conduttore pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte del conduttore, con l'eventuale possibilità di richiedere, se ritenuti necessari, modesti adeguamenti funzionali alle esigenze logistiche del conduttore;
- superficie complessiva compresa tra circa 10.000 mq e circa 3.500 mq (per la suddivisione degli spazi vedasi il punto successivo "CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI UFFICI")
- dotato di certificato di agibilità, conforme alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n°81/2008), di prevenzione incendi;
- predisposizione di tutte le parti impiantistiche, elettriche e cablaggio passivo per rete dati/fonia per le postazioni lavoro e relative apparecchiature correlate (stampanti, fax, multifunzione, etc.);
- la flessibilità distributiva per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali del/i bene/i immobile/i;

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI UFFICI

Le superficie complessiva sopraindicata dovrà essere distribuita tra i vari servizi come di seguito sommariamente indicato:

- a) front-office che possa comprendere zone per la ricezione del pubblico (preferibilmente al piano terra), per la prima informazione, per la sala d'attesa per il pubblico, per le postazioni di ricevimento, per i servizi igienici dedicati al pubblico, adeguati alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche;
- b) spazi da destinare a uffici, compresi servizi igienici separati per sesso, adeguati alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (almeno un blocco completo per piano);
- c) spazi da destinare a centro medico legale che possa comprendere la sala di attesa, i servizi igienici per il pubblico suddivisi per sesso e adeguati al superamento delle barriere architettoniche, sale visite con lavandino e impianto elettrico eseguito secondo norma CEI 64/8-7, con nodo equipotenziale;
- d) superficie da destinare ad archivi, adeguati alla normativa antincendio;
- e) locali tecnici, con utili a garantire la massima funzionalità del/i bene/i immobile/i proposto/i.

STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti devono essere tali da garantire i seguenti carichi ammissibili:

- 200 kg/mq per gli uffici - spazi non aperti al pubblico;
- 300 kg/mq per gli uffici - spazi aperti al pubblico;
- 600 kg/mq per gli archivi.

Le portate dovranno essere attestate dal certificato di collaudo.

L'immobile dovrà essere dotato di certificazione di idoneità sismica rilasciata a seguito di verifica di sicurezza effettuata ai sensi delle NTC 2018.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Gli uffici dovranno essere dotati dei seguenti impianti:

- ✓ impianto di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente, atti a garantire la luminosità minima, sul piano da lavoro prevista dalla normativa,
- ✓ impianto centralizzato di climatizzazione per riscaldamento / raffrescamento al servizio di tutti gli ambienti;
- ✓ impianti elevatori in numero adeguato (ivi compreso montacarichi);
- ✓ impianti antincendio (idranti, sistemi di spegnimento automatici, sistemi di rilevazione fumi, illuminazione di emergenza, porte REI,
- ✓ segnalazioni, luci di emergenza con indicazione delle vie di fuga ecc.) secondo il progetto approvato dai VVF;

- ✓ impianto antintrusione;
- ✓ impianto Elettrico-TD (cablaggio strutturato) così realizzato: ogni PDL (postazione di lavoro), sarà costituita da una parte di trasmissione dati e da una parte di alimentazione elettrica - inserite in distinte scatole da frutto (a puro titolo di esempio tipo 504) incassate in parete o su canalizzazione esterna di distribuzione. Nei corridoi e/o nelle aree comuni dovranno essere predisposti un numero sufficiente di analoghi punti rete dati/alimentazione per il collegamento di apparecchiature condivise in rete (stampanti, scanner, fax, fotocopiatrici, ecc.). La parte dati comprende: cavi per presa d'utente in rame categoria 6 tipo UTP, 2 prese tipo RJ45 categoria 6, porta- frutti e piastrina a due/tre posizioni con placca uniforme a quelle della rete di servizio. I cavi dati saranno attestati: da un lato su prese RJ45 categoria 6; dall'altro lato sul pannello di permutazione RJ45 dell'armadio rack (locali tecnici per il nodo principale e secondari, 1 per piano). Gli eventuali nodi secondari saranno collegati al principale mediante cavo in fibra ottica attestata su apposito cassetto di permutazione con connettori. La parte elettrica delle postazioni dovranno essere dotate di 2 scatole 504 corredate di 4 prese Schuko Bipasso 10/16. Quadro elettrico generale e quadri di piano con un numero idoneo di interruttori magnetotermici differenziali per il sezionamento dei singoli uffici.

Tutti gli impianti dovranno essere corredati di progetto esecutivo e di dichiarazioni di conformità.

REQUISITI NORMATIVI

Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, l'offerente dovrà produrre i seguenti atti/certificazioni rilasciati/e dalle competenti amministrazioni ed attestanti:

- la regolarità urbanistica e la compatibilità dell'immobile/i offerto/i all'uso previsto a uffici, sportello aperto al pubblico e sala medica, come sopradescritti, rispetto alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- regolarità pagamento tasse e tributi
- l'agibilità dell'immobile/i
- la conformità dell'immobile/i offerto/i alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro (D.lgs n. 81/2008);
- la conformità dell'immobile/i offerto/i e dei relativi impianti alle normative in materia di sicurezza e di antincendio vigenti;
- le certificazioni, dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti nel fabbricato;
- la conformità dell'immobile/i offerto/i alla normativa concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche (d.p.r. n. 503/1996);
- la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. 10/1991, d.lgs. 192/2005, d.lgs. 311/2006, d.m. 26 giugno 2015);

-certificazione di idoneità sismica rilasciata a seguito di verifica di sicurezza effettuata ai sensi delle NTC 2018;

In aggiunta alla documentazione sopraindicata, all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione il locatore dovrà fornire l'APE attestante la prestazione energetica dell'immobile/i offerto/i e/o le relative informazioni.

INPS potrà richiedere documenti e/o relazioni aggiuntivi/e ad integrazione di quanto sopra previsto

Saranno prese in considerazione proposte di immobili che allo stato attuale non abbiano a corredo tutti gli impianti sopra indicati a condizione che la proprietà si impegni alla loro realizzazione secondo le specifiche tecniche INPS, entro la data di disponibilità.

REQUISITI PREFERENZIALI

Per la valutazione delle proposte saranno considerati elementi preferenziali:

- ✓ la vicinanza a parcheggi pubblici;
- ✓ la vicinanza a fermate del trasporto pubblico e strade di grande comunicazione;
- ✓ l'indipendenza del fabbricato;
- ✓ aree pertinenziali al fabbricato destinate a parcheggio;
- ✓ l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- ✓ lo sviluppo in orizzontale degli uffici;
- ✓ i corridoi rettilinei, per la distribuzione degli uffici, di superficie non superiore al 20% di quella destinata alle stanze;
- ✓ la flessibilità distributiva per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali del/i bene/i immobile/i;
- ✓ i materiali utilizzati che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- ✓ la classe energetica;
- ✓ gli impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
- ✓ gli infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica e ad alto isolamento termico (per gli infissi esterni);
- ✓ gli archivi dotabili di scaffalature idonee.

L'Istituto, in relazione alla presente indagine di mercato, non riconosce alcuna provvigione o canone di mediazione.

L'offerente è tenuto a presentare in sede di offerta un layout relativo all'immobile/i proposto/i per consentire all'istituto di valutare la validità della proposta.

Le proposte ritenute valide saranno oggetto di approfondimento con definizione delle eventuali opere di adeguamento (impiantistiche e di suddivisione degli spazi), e successiva richiesta di formulare l'offerta del canone annuo di locazione.

REQUISITI DELL'OFFERENTE

L'offerente (persona fisica o giuridica), pena la non valutazione della proposta e/o l'impossibilità di sottoscrivere i relativi contratti, dovrà:

- essere proprietario dell'immobile proposto e/o poterne liberamente e totalmente disporre;
- essere in possesso dei "requisiti di affidabilità".

L'offerente dovrà altresì dichiarare la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con INPS al fine di valutare la presenza di eventuali situazioni di conflitto di interesse.

Se l'immobile proposto è di proprietà/usufrutto di più di un soggetto, i "requisiti di affidabilità" dovranno essere posseduti da tutti i proprietari/usufruttuari/detentori legittimati dell'immobile

CANONE DI LOCAZIONE E CONTRATTO

A norma delle vigenti disposizioni, il canone annuo di locazione proposto sarà soggetto alla valutazione di congruità vincolante per l'Istituto.

Il contratto che l'Istituto stipulerà dovrà contenere le seguenti specifiche clausole;

- durata di anni sei, rinnovabili di ulteriori sei con esclusione di rinnovo tacito alla scadenza; resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare il rinnovo del contratto;
- dalla data del primo rinnovo di ulteriori sei anni l'Istituto avrà facoltà di recedere dal contratto, dandone comunicazione alla proprietà mediante lettera raccomandata A.R. o mediante PEC con un preavviso di almeno sei mesi;
- a fine locazione l'Istituto è esonerato da qualsiasi opera di ripristino, riassetamento, trasformazione.

Le proposte potranno essere inviate a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate, entro trenta giorni dalla data della presente inserzione, al seguente indirizzo

INPS – DIREZIONE REGIONALE CALABRIA
via T. Campanella, 11
88100 - Catanzaro

Il plico dovrà indicare all'esterno la dicitura:

"Offerta relativa alla ricerca di locali per gli uffici INPS di Reggio Calabria"

L'invio del plico rimane a totale rischio del mittente, restando quindi esclusa ogni responsabilità dell'Istituto ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine indicato.

Sarà possibile altresì consegnare a mano il plico presso il suddetto indirizzo, al piano terra, stanza n. 41 – Ufficio Protocollo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Il plico dovrà indicare i riferimenti del mittente: indirizzo, telefono, fax, mail e PEC.

DOCUMENTI da inviare con plico

- dichiarazione del proprietario (legale rappresentante nel caso di società) redatta ai sensi del DPR 445/2000 con la quale dichiarare che:
 - ✓ è proprietario dell'immobile proposto e/o poterne liberamente e totalmente disporre;
 - ✓ è in possesso dei "requisiti di affidabilità";
 - ✓ planimetria in scala adeguata dell'immobile/i offerto/i, con indicazione degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici disponibili nelle zone limitrofe;
 - ✓ piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 e documentazione fotografica, evidenza delle pareti mobili e proposta di allocazione delle postazioni lavoro e delle sale riunioni;
 - ✓ ipotesi di distribuzione interna e ripartizione degli spazi
 - ✓ la destinazione urbanistica dell'immobile proposto è idonea all'uso di ufficio pubblico;
 - ✓ visura catastale
 - ✓ le strutture portanti sono idonee alla destinazione a ufficio pubblico;
 - ✓ tutti gli impianti sono conformi alle normative vigenti;
 - ✓ l'immobile è o sarà corredato da tutti gli impianti richiesti;
 - ✓ saranno realizzate le suddivisioni interne secondo le specifiche INPS;
 - ✓ l'immobile sarà conforme alle normative di sicurezza, antincendio e superamento delle barriere architettoniche;
 - ✓ sarà in regola con il pagamento delle tasse e delle imposte;
 - ✓ copia del documento di identità del dichiarante;
 - ✓ copia del titolo di proprietà ovvero copia attestante la legittima detenzione dell'immobile in capo all'offerente;
 - ✓ relazione tecnica descrittiva degli impianti, dei materiali di costruzione.

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti mediante PEC all'indirizzo

entro il 20 maggio 2019.

Il presente avviso costituisce una ricerca di mercato, pertanto non vincola in alcun modo l'Istituto a stipulare contratti di locazione; i

proprietari e le società offerenti non potranno richiedere alcun indennizzo per la mancata stipula di contratto di locazione né alcun rimborso per spese sostenute per la formulazione e la presentazione delle proposte.

F.to originale

Diego De Felice
DIRETTORE REGIONALE

