

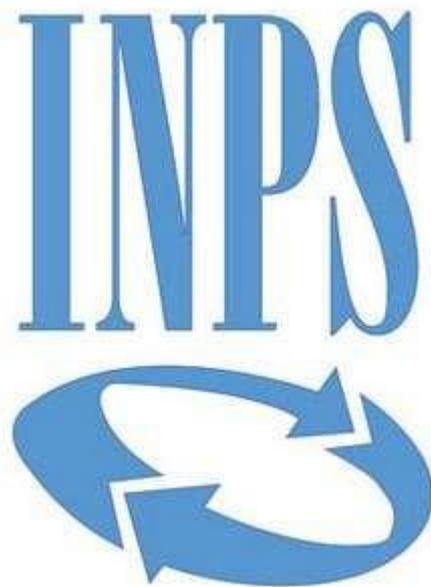


Data di pubblicazione: 10/07/2019

Nome allegato: *Avviso Ricerca di mercato DPSASSARI-signed.pdf*

CIG: *nessun CIG*

Nome procedura: *Indagine di mercato - ricerca di un immobile da destinare a sede della Direzione Provinciale di Sassari*



Struttura: *Direzione regionale Sardegna*

Procedura: *Indagine di mercato-ricerca immobile da destinare a sede della Direzione provinciale di Sassari*

Nome: *Avviso Ricerca di mercato DP Sassari*

CIG: *nessun CIG*

Data di pubblicazione: *10/07/2019*



INDAGINE DI MERCATO – RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELLA DIREZIONE PROVINCIALE DI SASSARI

L'INPS – Istituto Nazionale di Previdenza Sociale – Direzione regionale Sardegna, con sede in Cagliari alla Viale Diaz n.35 indirizzo PEC: direzione.regionale.sardegna@postacert.inps.gov.it - è interessata alla locazione di un immobile, o porzione d'immobile, ove ubicare la propria Direzione provinciale di Sassari nel territorio del Comune di Sassari (SS).

Si fa presente che l'eventuale nuova locazione, scaturente dalla presente indagine di mercato, potrà avvenire solo successivamente al **dicembre 2022**, data di scadenza dei contratti locativi FIP attualmente vincolanti per la sede in uso.

La proposta dovrà pertanto essere formulata presupponendo di dover dare finito l'immobile al massimo nel **settembre 2022 e non prima**, per dare modo all'INPS di effettuare i suoi eventuali interventi di adattamento e allestimento prima del trasferimento che potrà avvenire solo dopo il dicembre 2022.

Il presente avviso è pubblicato sul sito www.inps.it (sezione: Avvisi, bandi e fatturazione/Gare/Ricerca di immobili) e su quotidiani nazionali e locali.

Sommario

A. REQUISITI DIMENSIONALI.....	2
B. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	2
C. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE.....	5
D. OFFERTA ECONOMICA	6
E. VALUTAZIONE DELL'OFFERTA.....	7
F. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	7
G. CONTATTI.....	7

A. REQUISITI DIMENSIONALI

Superficie netta complessiva utilizzabile ad ufficio e archivi di circa 9.000 mq netti calpestabili così indicativamente ripartiti:

<i>n.</i> descrizione	<i>sup. netta (mq)</i>
a) Uffici aperti al pubblico (URP):	1.200
b) Ambulatori sanitari aperti al pubblico:	800
c) Uffici di lavoro generalmente non aperti al pubblico:	4.700
d) Totale uffici:	6.700
e) Archivi cartacei di deposito intensivi:	2.500
f) Depositi di materiale cartaceo intensivi:	500
g) Totale archivi e depositi:	3.000
h) Totale complessivo d) + g):	9.000
i) Parcheggi:	2.500

I parametri dimensionali ed il rapporto tra spazio servito e spazio servente saranno oggetto di una valutazione che è orientata ad esaminare, oltre le caratteristiche architettoniche dell'immobile, le superfici effettivamente utilizzabili, il numero dei vani, e tutti quei fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi (numero di postazioni allestibili, ecc.) determinando costi gestionali più o meno efficienti.

L'immobile richiesto deve essere già stato edificato al momento della pubblicazione della presente indagine.

Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora ultimati nella parte strutturale e nell'involucro edilizio alla data della pubblicazione del presente avviso.

B. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà possedere le seguenti caratteristiche tutte da realizzare a cura e spese del locatore:

- 1) Edificio o porzione di edificio (indipendente) finito e libero da persone e cose al momento della proposta.
- 2) Posizione centrale e/o ben servita da mezzi pubblici;
- 3) Dislocazione preferenzialmente prevalente al piano terra, almeno per le superfici da destinare a URP e ad Ambulatorio, e comunque tale da consentire la piena accessibilità per i diversamente abili in tutti gli ambienti ai sensi della Legge 104/92, del DM 236/89 e delle norme nazionali e regionali vigenti;

- 4) Adeguata presenza di parcheggi pubblici in prossimità e possibilità di accesso e stazionamento veicolare al sanitario, anche mediante ambulanza.
- 5) Accessi esterni, collegamenti e percorsi interni indipendenti e autonomi per garantire la separazione tra dipendenti e pubblico.
- 6) Se articolato su più di un livello l'immobile dovrà essere dotato di uno o più impianti elevatori a norma.
- 7) Dotazione di impianti nuovi, sia interni che esterni, dimensionati secondo le esigenze di utilizzo previste, perfettamente funzionanti e conformi al DM 37/2008, delle seguenti tipologie:
 - I) Elettrici, specifici per le diverse attività previste (tra cui gli ambulatori con apparecchi elettromedicali con parti applicate alle persone);
 - II) illuminazione;
 - III) climatizzazione estiva e invernale;
 - IV) idrico sanitari di scarico e adduzione, di cui questi ultimi dotati di gruppo autoclave completo di sistema di pompaggio e accumulo, adatto al consumo umano. I servizi igienici dovranno essere dotato di bagno per diversamente abili sia per il pubblico che per i dipendenti; saranno valutati preferibilmente le seguenti caratteristiche:
 - V) rivelazione incendi (secondo le norme vigenti e le prescrizioni dei VVF);
 - VI) protezione attiva dagli incendi quali, indicativamente, sistemi di spegnimento automatico ad acqua o altro, naspi e/o idranti UNI 45/70 e attacchi motopompa (secondo le norme vigenti e le prescrizioni dei VVF);
 - VII) cablaggio strutturato mediante cavi e prese RJ45 categoria 5 o superiore, per i collegamenti LAN , WAN e telefonici;
 - VIII) citofonici, di videosorveglianza e di allarme antintrusione;
 - IX) eventuale autonoma alimentazione elettrica per linee preferenziali completo di gruppo di continuità;
- 8) L'immobile, relativamente alla sicurezza nei luoghi di lavoro e a quella antincendio, dovrà essere conforme alle disposizioni del D.Lgs. 81/2008, del DM 10/03/1998, del D.P.R. 151/2011 e del DM 22/02/2006 per uffici di tipo 2 (fino a 300 presenze) oltre che a tutte le altre disposizioni normative e quelle di tipo urbanistico ed edilizio vigenti in loco;
- 9) Gli archivi e i depositi cartacei dovranno essere di tipo intensivo, superiore a 50 q.li di carta e soggetti quindi a controlli di prevenzione incendi per attività n. 34 del D.P.R. 151/2011, adatti, inoltre, ad allocare carico di incendio superiore a 60 kg di legna equivalente fino ad un massimo di 180 kg di legna equivalente e quindi adeguatamente compartimentati, collegati con filtri aerati, dotati di ventilazione naturale, di impianti di

rivelazione incendi e spegnimento automatico, e quanto altro prescritto dalla normativa vigente e dai VVF.

- 10) E' preferibile che circa un quarto degli archivi di cui al punto e) della tabella di paragrafo A sia posta ai medesimi livelli degli uffici, come archivi di piano. In tale caso detti archivi di piano potranno essere di dimensioni ridotte e quindi essere soggetti o meno ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011; in ogni caso essi dovranno essere comunque conformi al disposto del DM 22/02/2006.
- 11) Ogni attività, progettazione, lavoro, dichiarazione, attestazione, documento e/o certificazione, ecc... – inclusa la presentazione della SCIA per il conseguimento del CPI - necessaria alla conformità sia sostanziale che formale dell'immobile alle normative di prevenzione incendi è a carico del locatore che si impegna a conseguire il CPI mediante presentazione di SCIA antincendio per tutte le attività che, nell'ambito dell'immobile locato, risultino soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011.
- 12) Regolarità urbanistica e ambientale e a tale scopo dovrà essere fornito il titolo abilitativo che lo autorizza (Licenza, Concessione edilizia, P.d.C., D.I.A., S.C.I.A. sanatoria ex legge 47/85 e ss.mm.i., ecc...) oltre a eventuali permessi e autorizzazioni ambientali e paesistiche.
- 13) Possesso della Agibilità all'uso ai sensi del Titolo II del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..
- 14) L'immobile dovrà essere regolarmente iscritto in catasto, conformemente allo stato di fatto, in categoria B4 – edifici pubblici - e dotato di destinazione urbanistica ad uso ufficio pubblico, anche eventualmente conseguito in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01.
- 15) I sovraccarichi accidentali per carichi verticali uniformi sui solai e scale dovranno essere almeno i seguenti:
 - I) 300 daN/mq - per le zone destinate ad uffici con pubblico e all'ambulatorio;
 - II) 200 daN/mq - per le zone destinate ad uffici non aperti al pubblico;
 - III) 400 daN/mq - per le Scale comuni, balconi e ballatoi;
 - IV) 600 daN/mq – per gli archivi e i depositi intensivi.
- 16) Adeguata dotazione di parcheggi su area privata - per i dipendenti e per il pubblico, conformemente alle normative urbanistiche vigenti in loco, e di attigui parcheggi pubblici.
- 17) Certificazione energetica ai sensi del D.LGS. 192/2005 e ss.mm.ii. ed eventuale certificazione sostenibilità ambientale tipo LEED o CasaClima.
- 18) Certificato di collaudo delle strutture portanti completo del relativo progetto esecutivo e valutazione sulla vulnerabilità sismica ai sensi delle NTC 2018.

Per alcuni dei requisiti e delle conformità sopra richieste, allo stato ancora mancanti o non conseguibili, il proponente potrà produrre una dichiarazione d'intenti a rendere conforme l'immobile secondo i progetti e le indicazioni che saranno fornite dal locatario per la sua sistemazione funzionale.

Sono ammesse anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, alle caratteristiche richieste e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria, conseguendo e producendo a sua cura e spese tutte le certificazioni, autorizzazioni e abilitazioni previste dalla normativa vigente, ad esclusione delle caratteristiche non sanabili.

A tale scopo la proprietà offerente assumerà l'impegno a realizzare i detti eventuali adeguamenti e i relativi adempimenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato in fase di trattativa.

Non potranno essere prese in considerazione immobili con documentazioni non sanabili e/o con caratteristiche di non adattabilità e adeguabilità agli scopi richiesti.

C. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. Domanda di partecipazione. Una busta sigillata, recante la dicitura "Domanda di partecipazione" debitamente sottoscritta, redatta utilizzando lo schema "allegato A" al presente avviso.
2. Dichiarazione con la quale l'offerente attesta l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art.80 del D.Lgs.50/16, nonché l'assenza di altre condizioni che possono invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'allegato B).
3. Relazione descrittiva contenente:
 - Indicazione superficie lorda, numero dei piani, diverse destinazioni d'uso;
 - Elaborati grafici anche in formato elettronico, preferibilmente modificabile e vettoriale (CAD);
 - Documentazione fotografica;
 - Descrizione dell'ubicazione dell'immobile (posizione rispetto all'area urbana);
 - Indicazione dei servizi e collegamenti, principali vie di comunicazione, mezzi di trasporto;
 - Riferimenti catastali, visure e planimetrie;
 - Stato di manutenzione dell'immobile, anno di costruzione, ultima ristrutturazione;

- Indicazione atto di provenienza e descrizione-identificazione della Proprietà (se persona giuridica visura camerale, se persona fisica documentazione identificativa);
- Estremi ed elaborati grafici della licenza edilizia e/o sanatoria (ex l. 47/85 e s.m.i.), ovvero permesso a costruire, DIA e/o ogni altro titolo autorizzativo di tipo urbanistico;
- Abitabilità/agibilità con destinazione d'uso assentita;
- Certificato di collaudo statico e portata utile dei solai;
- Caratteristiche delle strutture e dotazioni impiantistiche;
- Rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, abbattimento barriere architettoniche;
- Rispondenza dell'immobile ai requisiti di legge (estremi certificazioni VV.F., ASL, APE ed eventuale certificazione LEED, NATURE Casa Clima, ecc.);
- Nella relazione deve specificarsi la presenza di eventuali oneri accessori di conduzione o spese condominiali.
- Impegno a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie per gli adeguamenti funzionali richiesti da INPS ai fini della collocazione della sua sede locale e a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, alle caratteristiche richieste e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria, conseguendo e producendo a sua cura e spese tutte le certificazioni, autorizzazioni e abilitazioni previste dalla normativa vigente, per le conformità non attualmente attestabili.

D. OFFERTA ECONOMICA

Contenente dichiarazione relativa all'indicazione del canone annuo (al netto dell'I.V.A.), debitamente sottoscritta, redatta utilizzando lo schema "allegato C" al presente avviso.

Detta documentazione potrà pervenire anche con dematerializzazione dei documenti tramite file memorizzati in CD o DVD o altro supporto magnetico.

E' ammesso, **ed è anzi preferibile**, l'invio di tutta la documentazione dematerializzata a mezzo PEC all'indirizzo:

direzione.regionale.sardegna@postacert.inps.gov.it purché la domanda e le dichiarazioni siano sottoscritte con firma digitale ai sensi del Codice della Amministrazione Digitale D.LGS. 82/2005 e ss.mm.ii..

Il plico - o la PEC - costituente la proposta, in busta chiusa recante la dicitura:

"PROPOSTA DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER LA DIREZIONE PROVINCIALE DI SASSARI - NON APRIRE", dovrà pervenire alla Direzione regionale Sardegna - Team Patrimonio Strumentale - Viale Armando Diaz n. 35 - CAP 09125 CAGLIARI - entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **9 settembre 2019**.

NON saranno prese in considerazione proposte presentate da intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare.

Si precisa che la presentazione della proposta non comporta per l'Istituto alcun obbligo a contrarre, né costituisce alcuna aspettativa per l'offerente. Si precisa infine che l'Istituto non riconosce, per alcun motivo, richieste di rimborso per spese sostenute per formulare la proposta né danni vantati per presunte perdite di altre locazioni.

E. VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

L'INPS provvederà ad individuare la proposta di locazione che consenta la migliore collocazione funzionale dei suoi uffici con il minore canone di locazione complessivo a carico dell'Istituto.

Ai fini dell'esame delle manifestazioni di interesse che perverranno entro i termini sopradescritti, verrà nominata un'apposita commissione di valutazione, che esaminerà le proposte pervenute, previa preliminare istruttoria tecnica che ne denoti la rispondenza tecnica e documentale e l'adattabilità alla sistemazione funzionale ad uso di ufficio INPS.

Le proposte locative saranno oggetto di valutazione della loro idoneità in relazione ai requisiti previsti dal presente avviso. Qualora necessario, l'Istituto potrà richiedere un sopralluogo di verifica presso l'immobile proposto ovvero potranno essere richiesti chiarimenti o precisazioni e documentazioni integrative.

Gli interessati selezionati potranno essere invitati alla successiva procedura di negoziazione.

Le offerte selezionate saranno infine sottoposte, previa perizia estimativa da parte dell'ufficio tecnico edilizio dell'Istituto, al parere di congruità e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi dell'Istituto.

L'INPS non corrisponderà ai proponenti rimborso alcuno per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non sarà restituita.

L'immobile deve essere fruibile da parte dell'INPS entro il massimo 180 giorni dalla data di accettazione dell'offerta pena la dichiarazione di nullità della stessa offerta e l'esclusione automatica da eventuali successive indagini di mercato.

F. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del D. LGS. 196/2003, si informa che i dati personali raccolti verranno trattati al solo fine di procedere all'espletamento della presente indagine di mercato e non verranno né comunicati né diffusi. L'assenso al trattamento deve essere espressamente sottoscritto in sede di offerta.

G. CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi a INPS Direzione regionale Sardegna – Team Patrimonio a Reddito, Logistica, Patrimonio Strumentale, Archivi – Viale Armando Diaz n. 35 - CAP 09125 CAGLIARI - Referente: dott.ssa Pier Paola Ponti pierpaola.ponti@inps.it - [tel. 070/6009434](tel:0706009434) – [cell. 333 6100917](tel:3336100917)

PEC: direzione.regionale.sardegna@postacert.inps.gov.it

Il Direttore regionale INPS Sardegna

Dott.ssa Cristina DEIDDA