

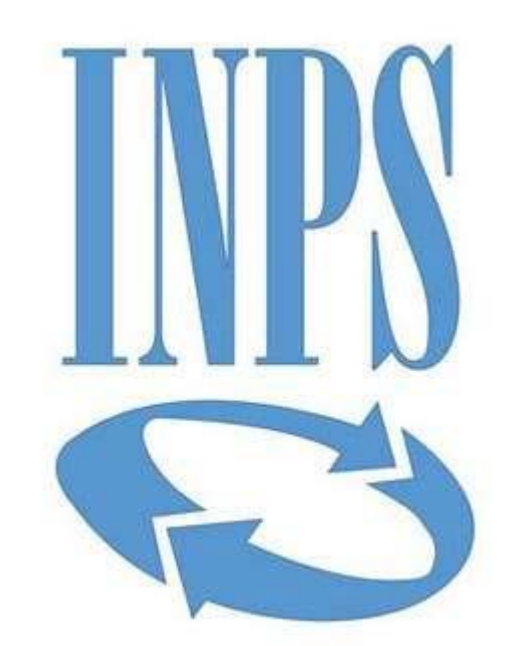


**Data di pubblicazione:** 04/04/2022

**Nome allegato:** *Avviso Ricerca di mercato AU CAGLIARI 2022.doc\_firmato.pdf*

**CIG:** *nessun CIG*

**Nome procedura:** *Indagine di mercato - ricerca di un immobile da destinare a sede della Agenzia Urbana di Cagliari, provincia Cagliari.*



**Struttura:** *Direzione regionale Sardegna*

**Procedura:** *Indagine di mercato-ricerca immobile da destinare a sede della Agenzia Urbana di Cagliari, provincia Cagliari.*

**Nome:** *Avviso Ricerca di mercato AU Cagliari*

**CIG:** *nessun CIG*



## INDAGINE DI MERCATO – RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELLA AGENZIA URBANA DI CAGLIARI

L'INPS – Istituto Nazionale di Previdenza Sociale – Direzione regionale Sardegna, con sede in Cagliari, Viale Diaz n. 35, indirizzo PEC: [direzione.regionale.sardegna@postacert.inps.gov.it](mailto:direzione.regionale.sardegna@postacert.inps.gov.it) - è interessato alla locazione di un immobile, o porzione d'immobile, ove ubicare la propria Agenzia Urbana di Cagliari. La ricerca è particolarmente rivolta alle zone di Mulinu Becciu, Pirri e aree limitrofe comprese all'interno dell'area del territorio comunale individuata con i Cap 09121 – 09122 – 09123 – 09134.

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

### Sommario

A.	REQUISITI DIMENSIONALI .....	1
B.	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE .....	2
C.	PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE .....	4
D.	OFFERTA ECONOMICA .....	5
E.	VALUTAZIONE DELL'OFFERTA .....	5
F.	TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI .....	6
G.	CONTATTI.....	6

### A. REQUISITI DIMENSIONALI

La superficie complessiva dell'immobile al netto dei muri e comprendente tutti i locali con la sola esclusione di quelli destinati ad archivio non di piano, deposito, autorimessa, aree giardinate, e sportelleria deve essere di circa **mq. 250**.

La superficie da adibire a sportelleria e sala d'aspetto per il pubblico dovrà essere di circa **mq. 70**.

La superficie dei locali ad uso archivio di deposito dovrà essere di circa **mq. 50**.

Il numero postazioni di lavoro attrezzate è pari a **n° 12** più **n° 2** postazioni per ricevimento pubblico informatizzate ed elettrificate secondo le allegate "Specifiche Tecniche Impianti Agenzie".

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, etc.) 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:

- Edificio o porzione di esso (indipendente) libero da persone e cose al momento della proposta;
- 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 ex art. 14 del D.P.R. 380/01;
- Possesso dell'Agibilità all'uso ai sensi del Titolo II del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Presenza, preferibilmente al piano terra, di un ampio salone da adibire a front-office e sala d'attesa per il pubblico;
- Accessi esterni, collegamenti e percorsi interni indipendenti e autonomi per garantire la separazione tra pubblico e dipendenti.
- Accessi privi di barriere architettoniche;
- Se articolato su più livelli dovrà essere dotato di ascensore a norma e idoneo al superamento delle barriere architettoniche;
- Archivi posti in locali facilmente raggiungibili, preferibilmente ai piani interrati o seminterrati, e corredati di Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.) per un carico di carta valutato secondo normativa VVF;
- Sovraccarichi su solai e scale dovranno essere almeno di:
  - A) 300 N/mq per le zone destinate ad uffici con pubblico;
  - B) 600 N/mq per archivi;
  - C) 400 N/mq per scale comuni, balconi, ballatoi;
- Preferibilmente dotato di controsoffittatura o pavimento sopraelevato per il passaggio degli impianti;
- Dotazione di impianti nuovi, sia interni che esterni, dimensionati secondo le esigenze di utilizzo previste, perfettamente funzionanti e conformi al DM 37/2008 e alle "Specifiche Tecniche Impianti Agenzie" (allegate al presente bando), delle seguenti tipologie:
  - a) condizionamento estivo ed invernale secondo normativa vigente;

- b) elettrico;
- c) illuminazione con corpi illuminanti a norma;
- d) trasmissione dati – cablaggio strutturato mediante cavi e prese RJ45 cat. 5 o superiore, per collegamenti LAN, WAN e telefonici;
- e) citofonico;
- f) videosorveglianza;
- g) adduzione idrica e di scarico, completo di gruppo autoclave e accumulo adatto al consumo umano;
- h) protezione attiva dagli incendi come da normativa di riferimento;
- i) rilevazione incendi;
- j) illuminazione di emergenza e segnalazione di sicurezza adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
  - preferibile alimentazione elettrica autonoma per linee elettriche preferenziali completo di gruppo di continuità;
  - per gli uffici al piano terra gli infissi dovranno essere dotati di serramenti a tecnologia antieffrazione o provvisti di serrande antintrusione, preferibilmente dotati di tende a bande verticali orientabili o veneziane a protezione dall'irraggiamento solare; le porte di uscita dovranno essere blindate e dotate di maniglione antipanico;
  - per gli uffici ai piani superiori gli infissi esterni dovranno essere provvisti di serrature di sicurezza, dotati di vetro di sicurezza stratificato antischegge, preferibilmente dotati di tende a bande verticali orientabili o veneziane a protezione dall'irraggiamento solare.
  - i serramenti interni ed esterni dovranno essere rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sul posto di lavoro;
  - i servizi igienici dovranno poter essere differenziati per i dipendenti e per il pubblico, adeguati alla normativa per persone diversamente abili; in numero sufficiente al personale dipendente e al pubblico presente;
  - i pavimenti dovranno essere lavabili, antiscivolo e resistenti all'usura;
  - i locali dovranno essere adeguati alle norme antincendio (vie di esodo, uscite di emergenza, etc.);
  - Allacci:
    - a) rete idrica pubblica;
    - b) rete fognaria pubblica;
    - c) rete elettrica pubblica;
    - d) rete telefonica pubblica.

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

ai progetti, alle “specifiche tecniche impianti elettrici e trasmissione dati” e alle 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, le 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 presi in considerazione immobili con documentazioni non sanabili e/o con caratteristiche di non adattabilità e adeguabilità agli scopi richiesti.

### C. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'offerente dovrà presentare, in busta sigillata recante la dicitura “Domanda di partecipazione”:

1. **domanda di partecipazione** debitamente sottoscritta con la **dichiarazione** che attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs.50/16, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, redatta utilizzando lo schema “**allegato A**” al presente avviso
2. **Relazione** descrittiva contenente:
  - Indicazione superficie al netto delle murature dei locali proposti, 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 ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie a realizzare gli adeguamenti funzionali richiesti da INPS per la 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 B**" al presente avviso.

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

È altresì ammesso l'invio di tutta la documentazione dematerializzata a mezzo PEC all'indirizzo: [direzione.regionale.sardegna@postacert.inps.gov.it](mailto: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 dovrà recare la dicitura:

"PROPOSTA DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER LA AGENZIA URBANA INPS DI CAGLIARI - NON APRIRE", dovrà pervenire alla Direzione regionale Sardegna – Team Patrimonio – Viale Armando Diaz n. 35 - CAP 09125 CAGLIARI - entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **04/05/2022**.

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 sopra descritti, 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.

L'idoneità delle proposte locative sarà oggetto di valutazione in relazione ai requisiti previsti dal presente avviso. Qualora necessario, l'Istituto potrà richiedere un sopralluogo di verifica presso l'immobile proposto ovvero chiarimenti o precisazioni e documentazione integrativa.

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.

A conclusione della procedura sopra esposta, previa consegna dell'immobile completo degli adeguamenti e delle dotazioni impiantistiche richieste, verrà stipulato il contratto di locazione la cui durata sarà di anni 6 con eventuale rinnovo tacito alla scadenza per ulteriori sei anni, fatta salva la facoltà delle parti di dare disdetta motivata, secondo i termini di legge.

## **F. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e ss.m.ii. e del G.D.P.R. Regolamento UE2016/679, 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 – Viale Armando Diaz n. 35 - CAP 09125 Cagliari –

Referenti:

Dott.ssa Pier Paola Ponti - Tel. 070/6009434 – cell. 3336100917 - [pierpaola.ponti@inps.it](mailto:pierpaola.ponti@inps.it)

Dott.ssa Francesca Semeraro – Tel. 070/6009497 – cell. 3389191998 – [francesca.semeraro@inps.it](mailto:francesca.semeraro@inps.it)

PEC: [direzione.regionale.sardegna@postacert.inps.gov.it](mailto:direzione.regionale.sardegna@postacert.inps.gov.it)

Il Direttore regionale INPS Sardegna

Dott. Alessandro Tombolini