

Istituto Nazionale Previdenza Sociale

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna

ALLEGATO "A" ALL'AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILI

ad uso deposito di archivi documentali delle sedi INPS della Regione Emilia Romagna da condurre in locazione.

OGGETTO DELLA RICERCA: uno o più immobili - da condurre in locazione - ove collocare gli archivi documentali delle Direzioni ed Agenzie complesse INPS della Regione Emilia Romagna, come elencate al successivo punto 1. Potranno essere proposti sia immobili destinati a contenere un singolo archivio, sia immobili destinati a contenere più archivi delle suddette sedi INPS, con la clausola che i singoli archivi delle sedi elencate non potranno essere suddivisi su più immobili, ma dovranno essere contenuti – ciascuno - per intero in un unico immobile. E' previsto il solo deposito conservativo.

TIPOLOGIA DEL MATERIALE DOCUMENTALE: Trattasi in prevalenza di documenti in formato A4 o inferiore, contenuti in faldoni o in scatole, tali da essere riposti su ripiani aventi tra loro distanza verticale netta di ca. cm.40. Per il solo magazzino della direzione Regionale è prevista anche la detenzione di materiale in palletts.

REQUISITI: Si richiede che i locali proposti abbiano i requisiti di seguito indicati.

1 - CONSISTENZA

Gli immobili oggetto della presente ricerca dovranno avere una capacità minima di detenzione di materiale documentale cartaceo PER UNA O PIU' delle sedi elencate nella seguente tabella:

| Sede | ml. ripiani | Kg. | Superficie teorica |
|-------------------------------------|-------------|---------|--------------------|
| PIACENZA Direzione prov.le | 2.700 | 108.000 | 600 |
| PARMA Direzione prov.le | 6.950 | 277.800 | 1550 |
| BOLOGNA Direzione regionale | | | 200 (*) |
| REGGIO E . Direzione prov.le | 14.060 | 562.400 | 3100 |
| MODENA Direzione Prov.le | 505 | 20.200 | 200 |

| IMOLA Agenzia | 1.800 | 70.500 | 400 |
|---------------------------|--------|---------|------|
| BOLOGNA Direzione prov.le | 14.130 | 565.000 | 3100 |
| FERRARA Direzione prov.le | 5.850 | 233.900 | 1300 |
| CESENA Agenzia | 1.235 | 49.400 | 280 |
| FORLI Direzione prov.le | 4.320 | 172.800 | 950 |
| RAVENNA Direzione prov.le | 8.560 | 427.800 | 1900 |
| RIMINI Direzione prov.le | 6.120 | 244.700 | 1350 |

(*) la superficie del magazzino della Direzione regionale è determinata sulla base del requisiti di contenimento di ml. 350 di ripiani e 25 palletts.

La superficie teorica (comprendente anche la superficie di circolazione, i servizi e gli spazi complementari di eventuale manovra, ad esclusione dei locali separati destinati ad altra funzione, le aree cortilive o giardinate di pertinenza) è indicativa ed è stata dimensionata in via ipotetica considerando gli spazi minimi necessari alla movimentazione, all'accesso del personale e alle norme di sicurezza e antincendio. Questa dovrà comunque essere determinata dal proponente e commisurata alle reali capacità di stoccaggio, alla dimensione e forma del deposito proposto, secondo i requisiti descritti ai punti successivi, sulla base di un progetto di dislocazione da redigere a cura del proponente medesimo. A tal riguardo il proponente prende atto che l'offerta locativa si intende frazionabile e che l'Amministrazione INPS si riserva la facoltà di scegliere – sulla base del confronto economico con altri eventuali proponenti – di collocare tutti o solo parte degli archivi che il proponente intenderà ospitare; di conseguenza la proposta economica, da presentarsi in successiva fase qualora sussistano i requisiti tecnici previsti dal presente avviso, dovrà parimenti essere presentata in modo frazionato e corrispondente a ciascun archivio ospitato.

Non è prevista la permanenza di personale lavorativo all'interno delle strutture, se non per limitati periodi occorrenti alla movimentazione del materiale e alla sua progressiva eliminazione come da massimario di scarto, a cura dell'Istituto.

2 - REQUISITI LOGISTICI, URBANISTICI, EDILIZI E IMPIANTISTICI

I locali offerti dovranno avere i seguenti requisiti:

- essere dislocati nel territorio della Regione Emilia Romagna e facilmente accessibili a mezzi di trasporto su ruota;
- destinazione dei locali compatibili con le normative urbanistiche del luogo di ubicazione, per l'attività prevista dall'avviso;
- accessi dall'esterno autonomi e non collegati ad altre attività non pertinenti: i singoli archivi potranno insistere anche in edifici locati ad altri soggetti, purchè gli spazi locati all'INPS siano fisicamente separati da altre attività insistenti nello stabile e l'accesso sia ad uso esclusivo ed indipendente;
- portata utile dei solai adeguata alla normativa vigente e al carico di esercizio previsto, tenendo conto anche dei carichi mobili dovuti ai dispositivi di movimentazione (muletti, transpalletts ecc.);
- pavimentazioni prive di asperità e tali da consentire una perfetta pulizia;
- porte e serramenti di accesso realizzati in materiale incombustibile e in buone condizioni, facilmente apribili manualmente e dotate di serrature di sicurezza;

- assenza di barriere architettoniche interne ed esterne per portatori di disabilità o comunque all'utilizzo corretto e in sicurezza dei mezzi di sollevamento e movimentazione interni, ove presenti;
- strutture ed impianti adeguati alla vigente normativa, ivi compresa quella di prevenzione incendi;
- illuminazione interna tale da consentire una sicura circolazione delle persone e la buona visione del materiale collocato sulle scaffalature, e comunque conforme alle norme vigenti;
- collocazione del materiale su scaffalature metalliche a ripiani mobili fornite e installate a cura ed onere della proprietà, disposte in file parallele anche accoppiate, in modalità utilizzabile da personale INPS e da addetti di fornitori dei servizi di facchinaggio senza uso di apparecchiature meccaniche di sollevamento, collocazione del materiale su i relativi ripiani; qualora detti ripiani siano posti ad altezze superiori a ca. 2,15 ml da terra, e comunque non oltre 2.50 ml da terra, sarà necessario fornire scalette semovibili dotate delle caratteristiche di sicurezza previste dalla norma vigente. Le scaffalature dovranno essere metalliche, prive di superfici e sporgenze taglienti, viti o bulloni che possano ferire gli operatori; per evitare la formazione di ruggine che può macchiare i documenti, gli scaffali metallici dovranno essere verniciati a caldo o zincati. La portata dei singoli ripiani (palchetti) sui quali si appoggiano i documenti dovrà essere tale da sostenere il materiale documentale su un'unica fila non sovrapposta; il ripiano più basso dovrà sempre essere montato a non meno di 15 cm. dal terreno, onde limitare i danni connessi a possibili allagamenti e consentire la pulizia sottostante. Tutti gli scaffali dovranno essere opportunamente fissati al terreno o alle pareti e controventati, onde scongiurare i rischi di cadute e ribaltamenti.

E' consentita la collocazione in archivi compatti non elettrificati (cioè a movimentazione manuale), forniti a cura e onere dal proponente, purchè realizzati e dislocati con modalità conformi alle norme di sicurezza.

Relativamente al solo materiale cartaceo della Direzione Regionale, si faccia riferimento ai requisiti indicati al punto precedente;

Gli ambienti, le strutture e le attrezzature destinate alla detenzione del materiale cartaceo INPS dovranno essere facilmente mantenibili ed avere caratteristiche, apparati ed impianti tali da ridurre al minimo l'incidenza dei fattori di degrado o danno per i documenti medesimi: in particolare dovranno essere assicurate condizioni ambientali tali da impedire il deterioramento del materiale dovuto da umidità o formazione di muffe o parassiti e, in caso di necessità, si dovrà provvedere all'installazione di idonei dispositivi compensativi; dovranno inoltre essere installati dispositivi automatici atti ad impedire l'allagamento dei locali stessi per qualsiasi causa. A tal riguardo, per le strutture destinate alla conservazione documentale si evidenzia che la Soprintendenza Archivistica competente per territorio, quale organo periferico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, esercita la vigilanza sulla buona conservazione e la sicurezza degli archivi e dei singoli documenti: essa ha perciò il compito di controllare le strutture in cui gli archivi sono conservati e, ove si accertino situazioni di pericolo o di potenziale rischio per i beni, prescrivere i necessari adeguamenti che resteranno, quindi, a carico ed onere della proprietà, se dipendenti dalla struttura e dagli arredi presenti.

Gli oneri per i lavori di adattamento alle esigenze dell'INPS e di adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza, per l'eliminazione delle barriere

architettoniche, per il contenimento dei consumi energetici e in generale per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni finalizzate all'agibilità e alla fruibilità dei locali per l'uso previsto, saranno a cura e spese della proprietà, ed interamente compensate dal canone accettato dall'INPS.

In particolare, in relazione all'inizio e all'esercizio dell'attività soggetta alle norme di prevenzione incendi, dovranno essere predisposti, a cura di professionisti abilitati incaricati a cura ed onere della proprietà, il progetto, la documentazione tecnica e le certificazioni di Legge per il successivo inoltro ai VVF della SCIA o della richiesta (o volturazione) di CPI a favore dell'INPS; si intende che ogni adeguamento e lavoro occorrente a tal fine resterà a carico della proprietà stessa; dovrà essere parimenti garantito da parte della proprietà, secondo le modalità di legge e ad ogni scadenza, il rinnovo delle abilitazioni VV.F. esistenti alla data del contratto, o in vigenza di contratto. Tutti gli oneri relativi alla dichiarazione di inizio attività ed ai rinnovi previsti dalla Legge si intendono interamente compensati dal canone di locazione, senza eccezione alcuna.

Gli oneri di fornitura e collocamento delle scaffalature o altre attrezzature destinate ad ospitare il materiale documentale restano altresì a carico dell'offerente.

Restano esclusi gli oneri di trasporto del materiale documentale sia in ingresso che in uscita, essendo servizio a carico della parte conduttrice.

<u>3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE – TERMINE DI RICEZIONE</u>

I soggetti che intenderanno partecipare al presente avviso dovranno confezionare un plico <u>non trasparente, sigillato e firmato sui lembi di chiusura</u>, sul quale, oltre all'indicazione del proponente con relativo numero di telefono, fax ed e-mail, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura:

"Non aprire: ricerca di immobili per gli archivi documentali delle sedi INPS in Emilia Romagna – proposta di locazione".

Al suo interno dovranno essere inseriti, <u>per ciascun immobile offerto</u>, i seguenti documenti:

- Modello di proposta locativa conforme al modello allegato "P", adeguatamente compilato e firmato dal proponente;
- Relazione descrittiva dell'immobile proposto, specificando:
 - a) il tipo edilizio (condominio, costruzione autonoma);
 - b) la superficie complessiva netta;
 - c) le caratteristiche edilizie e impiantistiche;
 - d) l'anno di costruzione;
 - e) riferimenti catastali;
 - f) estremi della licenza edilizia, o sanatoria, o altro titolo a costruire;
 - g) portata utile dei solai.
- **Progetto di dislocazione** di cui al punto 1) del presente avviso, comprendente:
 - a) Planimetria, in scala adeguata, della zona ove è ubicato dell'immobile, con i collegamenti alle principali vie di comunicazione e infrastrutture, degli accessi, dei parcheggi privati e pubblici e delle eventuali aree di pertinenza;
 - b) Schema della disposizione delle scaffalature, con riferimento ad ogni archivio ospitato;

- c) Piante aggiornate e ove disponibili prospetti e sezioni quotate o in scala;
- d) Fotografie esterne ed interne;
- Qualsiasi altro elemento che l'offerente intenda illustrare a completamento dell'offerta.

Nel modello "P" di cui sopra il proponente dovrà dichiarare, tra le altre specifiche, se intenda concedere in locazione l'immobile in modo unicamente unitario, ovvero se lo stesso possa essere locato all'INPS in modo sia unitario, che frazionato. Per locazione frazionata si intende la facoltà, da parte dell'INPS, di optare per la scelta di acquisire solamente una parte dell'immobile offerto, corrispondente a uno o più archivi oggetto della detenzione, ferme restando le condizioni di cui al presente allegato "A".

E' possibile proporre più immobili: in tal caso dovranno essere inseriti altrettanti modelli "P- proposta locativa" e relativi elementi e documenti sopra riportati, per ciascuno degli immobili che si intende proporre in locazione.

Il plico, così confezionato, dovrà pervenire <u>entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 15</u> Febbraio 2016 al seguente indirizzo:

INPS - Direzione Regionale Emilia Romagna Ufficio Tecnico Via Milazzo 4/2 40121 BOLOGNA

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 12.30 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute fuori termine.

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

<u>4 - VALUTAZIONE DELLE PROPOSTA - SELEZIONE DELLA PROPOSTA DEFINITIVA - GIUDIZIO DI CONGRUITA' - FASI SUCCESSIVE</u>

Le proposte locative saranno oggetto di valutazione preliminare della loro idoneità in relazione ai requisiti previsti dal presente avviso; potranno in questa fase essere richieste precisazioni o modificazioni delle proposte medesime sulla base delle esigenze logistiche dell'INPS, e il proponente dovrà quindi recepire tali modifiche – unitamente a quelle eventualmente imposte da Enti esterni - nella proposta tecnica definitiva.

I proprietari delle soluzioni che - dopo la suddetta fase di analisi preliminare - saranno ritenute tecnicamente idonee, saranno invitati con le medesime modalità di cui al punto 3) a proporre la relativa offerta economica.

L'INPS provvederà ad individuare la soluzione di allocazione che consenta il minore canone di locazione complessivo a livello regionale a carico dell'Istituto.

Le offerte contemplate da siffatta soluzione saranno infine sottoposte, previa perizia estimativa da parte dei tecnici dell'Istituto, al parere di congruità da parte dell'Agenzia Regionale del Demanio.

Le offerte dovranno avere validità temporale di almeno mesi 12 e, per le offerte accettate dall'Istituto, fino alla stipula del contratto di locazione.

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

L'immobile dovrà essere fruibile da parte dell'INPS entro mesi 6 dalla data di accettazione dell'offerta; in caso di ritardo per ragioni imputabili alla responsabilità dell'offerente, è indicata in €giorno 100,00 la penale decorrente dalla data di scadenza dell'obbligo di messa a disposizione: l'importo complessivo della penale dovrà essere versato all'INPS prima della stipulazione del contratto di locazione, e sarà garantito dalla cauzione provvisoria di cui al punto seguente.

La parte proponente l'immobile accettato dall'INPS dovrà preventivamente costituire, a favore dell'INPS, una cauzione provvisoria di importo pari a due canoni mensili, decorrente dall'accettazione formale della proposta stessa ed avente validità fino alla stipula del contratto di locazione.

<u>5 – STIPULA DEL CONTRATTO E SUA ESECUZIONE</u>

La <u>stipula del contratto</u> di locazione sarà subordinata alla produzione, da parte del proponente, dei seguenti documenti e condizioni:

- a) Relazione asseverata da parte di tecnico abilitato alla professione ed iscritto al relativo albo professionale, incaricato a cura ed onere della proprietà, attestante che l'immobile:
 - è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
 - è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e s.m.i.);
 - è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - è legittimo sotto il profilo urbanistico, edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo n.... del (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc), ed ha la destinazione prevista per l'attività da esercitare da parte dell'INPS;
 - l'immobile e le attrezzature installate sono adeguati sismicamente;
- b) copia od originale (ove richiesto) delle abilitazioni, certificazioni ed autorizzazioni previste dalla normativa di prevenzione incendi per l'attività INPS da esercitare all'interno dell'immobile;
- c) attestato di prestazione energetica, ove richiesto;
- d) copia del certificato di agibilità;
- e) se l'immobile è collocato all'interno di una struttura condominiale: documento attestante che l'accessibilità da parte del personale esterno non è in contrasto con il regolamento interno, a firma dell'amministratore del condominio;
- f) copia delle certificazioni degli impianti come da normativa vigente.

Dovrà inoltre sussistere la prescritta autorizzazione da parte della Soprintendenza Archivistica competente per territorio riguardo l'immobile e le attrezzature ivi collocate.

La durata prevista del contratto è di anni 6 + 6. E' escluso qualsiasi deposito cauzionale da parte INPS.

L'Istituto si riserva la facoltà di recedere dal contratto in ogni momento, con sei mesi di preavviso da comunicare alla proprietà a mezzo di raccomandata A.R. o P.E.C., senza che la proprietà possa eccepire risarcimento o indennizzo alcuno.

la manutenzione ordinaria a carico del conduttore e quella straordinaria a carico della proprietà, secondo le norme del codice civile.

Non è previsto il ripristino dei locali a fine locazione e gli stessi saranno consegnati nello stato di fatto e di conservazione derivante dal normale uso cui sono destinati.

6 - ULTERIORI PRESCRIZIONI E INFORMAZIONI

Il presente avviso riveste unicamente carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'INPS il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà più idonea sotto il profilo economico e logistico, completa o parziale, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta. L'Istituto si riserva il diritto di non stipulare il contratto con alcuno degli offerenti o di procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Con la partecipazione alla presente procedura il proponente accetta le condizioni inserite nel presente avviso, senza riserva alcuna.

Non è ammessa trattativa mediante intermediari e non saranno corrisposte provvigioni, a qualsiasi titolo.

L'Istituto si riserva la facoltà di effettuare ogni verifica ritenuta necessaria, direttamente o sulla base delle informazioni pervenute da altre Istituzioni, sulla idoneità morale e legale dei soggetti proponenti, in virtù delle quali provvederà ad escludere i proponenti che abbiano commesso reati contro la Pubblica Amministrazione o il Pubblico Erario, o che – in ogni modo – non forniscano le dovute garanzie di affidabilità.

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 a soggetti terzi, tranne nei casi previsti espressamente da dispositivi di Legge. Con la sottoscrizione della proposta i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento. Il responsabile del trattamento dei dati è il Dott. Giuliano Quattrone, Direttore regionale INPS Emilia Romagna.

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Eugenio Bolondi — Direzione regionale Emilia Romagna — Via Milazzo 4/2 Bologna.

Per informazioni e chiarimenti inerenti il presente avviso ci si potrà rivolgere ai seguenti recapiti:

Ing. Eugenio Bolondi – tel. 051 256347 Dott.ssa Emanuela Longhi – 051 256550

Email: patrimoniolavori.direzioneemiliaromagna@inps.it

Bologna, 04/12/2015

Giuliano Quattrone Direttore regionale