



**Data di pubblicazione:** 22/02/2019

**Nome allegato:**

*Avviso\_pubblico\_per\_ricerca\_immobile\_in\_Bari.pdf*

**CIG:** *nessun CIG*

**Nome procedura:** *Ricerca di immobili da condurre in locazione destinati ad ospitare gli uffici INPS delle Direzioni provinciali di Bari, Brindisi e Lecce.*

# INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Direzione regionale Puglia

## AVVISO PUBBLICO

### INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI UN IMMOBILE IN BARI DA DESTINARE A SEDE DELLA DIREZIONE PROVINCIALE INPS DI BARI

L'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale – Direzione regionale Puglia con sede in Bari via Putignani n.108, cap 70122, tel. 080-5410.111 indirizzo PEC [direzione.regionale.puglia@postacert.inps.gov.it](mailto:direzione.regionale.puglia@postacert.inps.gov.it), ricerca un immobile da destinare a sede della Direzione provinciale INPS di BARI.

#### CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile deve:

- essere ubicato nel comune di Bari in posizione centrale o ben servita dai mezzi pubblici;
- essere dotato di accessi separati per utenza e dipendenti;
- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente indagine di mercato (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- essere dotato di certificato di agibilità,
- essere 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;
- presentare destinazione d'uso ad ufficio pubblico (B4) o, comunque, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- essere stato progettato per resistere alle azioni sismiche ai sensi delle NTC 2018 o comunque deve essere stato sottoposto ad una valutazione sulla vulnerabilità sismica ai sensi del punto 8.3 delle NTC 2018.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI UFFICI

L'immobile dovrà avere una superficie complessiva netta fuori terra di circa 6.900 mq ed entro terra di circa 1.400 mq.

In particolare le superfici precedentemente indicate dovranno essere destinate ai seguenti servizi per le dimensioni di massima di seguito specificate:

- 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. La superficie netta dovrà essere di circa **600 mq**;
- 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), superficie netta di circa **5.800 mq**;
- 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, **11** sale visite con lavandino e impianto elettrico eseguito secondo norma CEI 64/8-7, con nodo equipotenziale, superficie netta di circa **500 mq**.
- d) spazi da destinare ad archivi, adeguati alla normativa antincendio, per una superficie netta di circa **1.400 mq**;

## **STRUTTURE PORTANTI**

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

- 400 kg/mq per gli uffici;
- 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, prima della loro consegna, devono essere dotati dei seguenti impianti:

- ü impianto di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente;
- ü impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di tutti gli ambienti;
- ü impianto centralizzato di raffrescamento/climatizzazione estiva al servizio di tutti gli ambienti;
- ü impianti elevatori in numero adeguato (ivi compreso montacarichi);
- ü impianti antincendio (idranti, sistemi di spegnimento automatici, sistemi di rilevazione fumi, illuminazione di emergenza, porte REI,
- ü impianto luci di emergenza con indicazione delle vie di fuga ecc. secondo il progetto approvato dai VVF;
- ü impianto antintrusione;
- ü impianto elettrico-TD (cablaggio strutturato) per circa 500 punti così realizzato: ogni PDL (postazione di lavoro), sarà costituita



da una parte dati e da una parte elettrica - inserite in distinte scatole tipo 504 incassate in parete o canalizzazione esterna. 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.

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, prima della stipula del contratto di locazione o della consegna dell'immobile.

## **REQUISITI PREFERENZIALI**

Per la valutazione delle proposte saranno considerati elementi preferenziali:

- ü la vicinanza a parcheggi pubblici;
- ü la vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- ü l'indipendenza del fabbricato;
- ü l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- ü lo sviluppo in orizzontale degli uffici;
- ü i corridoi rettilinei, per la distribuzione degli uffici, e di superficie non superiore al 20% di quella destinata alle stanze;
- ü la flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- ü i materiali utilizzati che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- ü la classe energetica;
- ü gli impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;



- ù gli infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica e ad alto isolamento termico (per gli infissi esterni);
- ù gli archivi dotati di scaffalature compattabili mobili.

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

**Le proposte ritenute valide saranno oggetto di approfondimento con definizione delle eventuali opere di adeguamento (impiantistiche e di suddivisione degli spazi) da effettuarsi a carico della proprietà con eventuale ridefinizione della proposta economica.**

## **CANONE DI LOCAZIONE E CONTRATTO**

A norma delle vigenti disposizioni, il canone annuo di locazione proposto sarà soggetto alla valutazione di *congruità da parte dell'Agenzia del Demanio*, la cui valutazione è vincolante per l'Istituto.

Sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15% (quindicipercento), ai sensi l'art. 3, comma 4 della Legge 7/8/2012 n. 135, come modificato dall'art. 24, comma 4 del decreto legge n. 66 del 24/4/2014.

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

- durata di anni sei con esclusione di rinnovo tacito alla scadenza, resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare il rinnovo del contratto;
- trascorsi quattro anni dalla data di consegna 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;
- laddove le caratteristiche dell'immobile lo consentano, dovrà inoltre essere riconosciuta all'Istituto, trascorsi tre anni dalla prima sottoscrizione, la facoltà di ridurre le superfici locate e quindi proporzionalmente il canone in caso di mutamento del fabbisogno logistico.

## **MODALITA' DI INVIO DELL' OFFERTA**

Le proposte potranno essere inviate tramite PEC o a mezzo raccomandata



con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate, entro le ore 13.00 del giorno 29.03.2019, ai seguente indirizzi:

- posta elettronica certificata (PEC):  
**direzione.regionale.puglia@postacert.inps.gov.it**

La PEC dovrà avere il seguente oggetto:

***“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a Direzione provinciale INPS di Bari”*** e contenere i riferimenti del mittente: indirizzo, telefono, fax, mail.

- tramite plico postale:

**INPS – DIREZIONE REGIONALE PUGLIA  
Area Risorse Strumentali  
Via N. Putignani n.108 – 70122 BARI**

Il plico dovrà indicare all'esterno la dicitura:

***“Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a Direzione provinciale INPS di Bari”***

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 2°, stanza n. 122 – Ufficio Protocollo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

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

## **DOCUMENTI da inviare tramite PEC/Plico**

- dichiarazione del proprietario (legale rappresentante nel caso di società) redatta ai sensi del DPR 445/2000 con la quale dichiarare che:
  - ü la destinazione urbanistica dell'immobile proposto è idonea all'uso di ufficio pubblico;
  - ü le strutture portanti sono idonee alla destinazione a ufficio pubblico;
  - ü tutti gli impianti sono conformi alle normative vigenti;
  - ü l'immobile è o sarà corredato da tutti gli impianti richiesti;
  - ü saranno realizzate le suddivisioni interne secondo le specifiche INPS;
  - ü l'immobile è conforme alle normative di sicurezza, antincendio e superamento delle barriere architettoniche;



- ù è in regola con il pagamento delle tasse e delle imposte;
- copia del documento di identità del dichiarante;
  - copia del titolo di proprietà;
  - planimetrie e visura catastale;
  - planimetrie in scala 1:100;
  - relazione tecnica descrittiva degli impianti, dei materiali di costruzione;
  - attestato di prestazione energetica (APE);
  - offerta economica.

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti mediante PEC all'indirizzo sopra indicato entro il 22.03.2019.

***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.***

***Bari, 22 Febbraio 2019***

Maria Sciarrino  
Direttore regionale