



Data di pubblicazione: 12/04/2019

Nome allegato: *Avviso pubblico per ricerca immobile in Como.pdf*

CIG: *nessun CIG*

Nome procedura: *INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI IMMOBILI IN COMO, MILANO, PAVIA E VARESE DA DESTINARE A SEDI INPS*



AVVISO PUBBLICO

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

L'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale – Direzione regionale Lombardia con sede in via Maurizio Gonzaga 6, 20123 Milano, - indirizzo PEC:

direzione.regionale.lombardia@postacert.inps.gov.it, ricerca un immobile da destinare a sede della Direzione provinciale di Como.

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della legge 241/1990, è l'Ing. Demetrio Giuseppe Passaniti, e-mail: demetriogiuseppe.passaniti@inps.it

1. CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile deve essere ubicato nel comune di Como.

L'immobile deve essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente indagine di mercato (di recente costruzione o ristrutturazione) e dovrà essere reso disponibile con le caratteristiche, suddivisioni e dotazioni richieste nei paragrafi successivi entro e non oltre il 30/06/2022.

L'immobile deve essere 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; la destinazione deve essere ad uso ufficio pubblico (categoria catastale B4) o, comunque, tale destinazione deve essere compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati. La destinazione d'uso sopra indicata (B4) dovrà risultare in atti al momento della consegna dell'immobile, ad onere del locatore.

2. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI UFFICI

Le superfici da destinare ai vari servizi dovranno avere le dimensioni di massima di seguito elencate:

- a) 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 circa **2.650 mq**. All'atto della consegna dell'immobile, il locatore dovrà consegnare il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e le certificazioni previste dalla legge per tutte le dotazioni impiantistiche. Le suddivisioni interne dovranno, in linea di massima, prevedere:

- 17 uffici singoli, di cui circa 15 con una superficie approssimativamente tra i 12 e i 15 metri quadri, ed i restanti tra i 25 e i 30 metri quadri;
 - 1 sala riunione della grandezza di circa 40 metri quadri;
 - 1 ambiente da adibire a sala videoconferenza di circa 40 metri quadri;
 - 1 ambiente da adibire a sala ristoro di circa 50 metri quadri;
 - Un numero di uffici multipostazione (massimo 4 postazioni) sufficiente a contenere circa 140 unità lavorative.
- b) Spazio da destinare a sportelleria - front office (preferibilmente al piano terra) che possa comprendere zone per la ricezione del pubblico, per la prima informazione, per la sala d'attesa per il pubblico, per le postazioni di ricevimento, per i servizi igienici dedicati al pubblico, adeguato alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche. La superficie netta dovrà essere di circa **500 mq netti**;
- c) Spazio 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, 6 sale visite con lavandino e impianto elettrico eseguito secondo norma CEI 64/8-7, con nodo equipotenziale, superficie netta circa **300 mq netti**;
- d) Spazio da destinare ad uso archivio per un totale di **1200 mq netti**, anche suddiviso in più locali. I locali ad uso archivio dovranno già essere adeguati alla normativa antincendio, per "Attività 34.2.C: Depositi di carta, cartoni e prodotti cartotecnici, archivi di materiale cartaceo, con quantitativi in massa > 500 quintali". Gli archivi dovranno essere dotati di scaffalature, preferibilmente compattabili mobili.

In relazione all'immobile in concreto proposto, l'Istituto si riserva di valutare l'idoneità e l'adeguatezza della distribuzione degli uffici.

3. STRUTTURE PORTANTI

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

- 300 kg/mq per gli uffici;
- 600 kg/mq per gli archivi.

Le portate dovranno essere attestate dal certificato di collaudo.

4. DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Gli uffici dovranno essere dotati dei seguenti impianti e dotazioni:

- Impianto di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti, per ogni ambiente; i livelli di illuminamento dovranno essere conformi a quanto previsto dalla norma UNI 12464-1 (preferibilmente corpi illuminanti di tipo a led);

- Impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di tutti gli ambienti;
- Impianto centralizzato di raffrescamento/climatizzazione estiva al servizio di tutti gli ambienti;
- Impianto di ricambio d'aria a servizio della zona front - office;
- Impianti elevatori in numero adeguato, 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);
- Segnaletica di sicurezza;
- Impianto d'allarme per l'esodo in caso di emergenza;
- Impianto antintrusione;
- Impianto di videosorveglianza e registrazione consistente in un numero di punti di videoripresa adeguato;
- Impianto Elettrico-TD (cablaggio strutturato) per circa 300 punti così realizzato: ogni PDL (postazione di lavoro), dovrà essere costituita da una sezione dati e da una sezione elettrica - inserite in distinte scatole tipo 504 incassate in parete o in 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 sezione dati deve comprendere: 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 sezione elettrica delle postazioni dovrà essere dotata 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;
- Porte esterne e finestre dotati di serramenti a tecnologia certificata antieffrazione o provvisti di serrande antintrusione, con porte di uscita blindate dotate di maniglione antipanico;
- Infissi esterni dotati di vetro camera e di tende a bande verticali orientabili o veneziane a protezione dell'irraggiamento solare. I serramenti dovranno essere rispondenti alla normativa regionale e nazionale in materia di contenimento dei consumi energetici;
- Allaccio alla rete telefonica pubblica;
- Allaccio alla rete elettrica pubblica;
- Allaccio alla rete idrica pubblica;

- Allaccio alla rete fognaria pubblica;
- Allaccio alla rete pubblica di distribuzione del gas.

Tutti gli impianti dovranno essere corredati di progetto esecutivo e di dichiarazioni di conformità, da consegnare prima della stipula del contratto.

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 sopra indicate, entro e non oltre il 30/06/2022.

Ogni adeguamento che dovesse rendersi necessario in relazione al raggiungimento della qualifica di NZEB (Nearly Zero Energy Building - ad energia quasi zero), ovvero qualsiasi altro adeguamento dell'immobile per sopravvenute disposizioni normative, o per disposizioni normative precedenti alla stipula del contratto e che abbiano comunque valenza o decorrenza in vigore del contratto stesso, sono a carico della proprietà che dovrà ottemperarvi a propria cura e spese.

5. ITER DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E REQUISITI PREFERENZIALI

Le proposte presentate, con le modalità ed entro i termini più avanti indicati, saranno valutate sulla base della idoneità degli immobili rispetto alle esigenze dell'Istituto, previa effettuazione di uno o più sopralluoghi.

A seguito di tale selezione si provvederà a richiedere ad ogni operatore che ha presentato una proposta ritenuta idonea, il canone di locazione comprensivo del costo delle opere di adeguamento richieste.

Per la valutazione delle proposte saranno considerati preferenziali i seguenti elementi:

- Importo annuo canone di locazione (parametrato a Euro/(mq anno));
- Classe energetica dell'edificio risultante dall'Attestato di Prestazione Energetica;
- Vicinanza a fermate dei mezzi pubblici (si darà preferenza alla maggiore accessibilità dell'edificio in termini di migliori collegamenti con mezzi pubblici);
- Ubicazione;
- Anno di costruzione o di ultima ristrutturazione complessiva dell'immobile;
- Indipendenza del fabbricato;
- Assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- Disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze;
- Costituirà inoltre elemento preferenziale un edificio NZEB (Nearly Zero Energy Building - ad energia quasi zero), realizzato e certificato secondo le norme di cui al Decreto 26 Giugno 2015 - "Applicazione delle metodologie di calcolo

delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”, nonché precedenti e s.m.i.

- Archivi dotati di scaffalature compattabili mobili.

A conclusione del procedimento sopra esposto e sulla base dei criteri indicati, sarà individuata l’offerta economicamente più vantaggiosa per l’Istituto, e conseguentemente si provvederà alla stipula del contratto, come di seguito indicato.

6. CANONE DI LOCAZIONE E CONTRATTO

A conclusione della indagine di mercato, l’Istituto stipulerà apposito contratto preliminare, al quale seguirà la stipula del contratto di locazione al momento della consegna dell’immobile completo degli adeguamenti e delle dotazioni impiantistiche richieste.

In relazione agli obblighi di permanenza degli INPS nei locali attualmente occupati, la stipula del contratto di locazione e la conseguente consegna dei locali non potrà avvenire prima del 30/06/2022.

Il canone richiesto verrà sottoposto alla valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio, ai sensi della circolare Agenzia Demanio 16155 del 11/06/2014 e l’eventuale locazione sarà sottoposta all’autorizzazione degli organi amministrativi, nonché alla positiva verifica dei requisiti di cui all’art. 80, c. 1 e 4, del D.lgs 50/2016 e s.m.i. e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia).

Sul canone congruito dall’Agenzia del Demanio verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15% (quindicipercento), ai sensi dell’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, redatto secondo lo schema **Allegato B**, che l’Istituto stipulerà dovrà contenere le seguenti clausole specifiche:

- Durata di anni sei con rinnovo tacito alla scadenza per un ulteriore sessennio, fatta salva la facoltà per le parti di dare disdetta del contratto almeno 12 mesi prima della scadenza;
- 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.

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 del contratto di locazione né alcun rimborso per spese sostenute per la formulazione e la presentazione delle proposte.

Le proposte dovranno essere inviate a mezzo **PEC riservata, entro le ore 16.00 del giorno 15 maggio 2019**, al seguente indirizzo:

direzione.regionale.lombardia@postacert.inps.gov.it

7. DOCUMENTI DA TRASMETTERE IN ALLEGATO ALLA PEC

1. Domanda di partecipazione, redatta preferibilmente secondo lo schema **Allegato A**, firmata con firma digitale, nella quale il proprietario dell'immobile (persona fisica o rappresentante legale nel caso di società), ai sensi del DPR 445/2000, dichiara che:
 - La destinazione urbanistica dell'immobile proposto è idonea all'uso di ufficio pubblico;
 - Le strutture portanti sono idonee alla destinazione a ufficio pubblico;
 - Gli impianti sono conformi alle normative vigenti;
 - L'immobile è o sarà dotato di tutti gli impianti richiesti;
 - Saranno realizzate le suddivisioni interne indicate nell'avviso di ricerca immobile;
 - L'immobile è conforme alle normative di sicurezza, antincendio e superamento delle barriere architettoniche;
 - Nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dall'INPS come sede della struttura per la quale l'offerta viene presentata, il locatore accetterà di stipulare il contratto di locazione secondo l'"Allegato B Schema di contratto di locazione" che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante dell'offerta;
 - La proprietà non si trova nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 e 4, del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.
 - La proprietà non si trova in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
 - (Eventuale) La società è iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che non sussistono le

condizioni di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 e s.m.i. (autocertificazione antimafia).

2. Copia del documento di identità del dichiarante;
3. Copia del titolo di proprietà dell'immobile;
4. Planimetrie catastali e visura;
5. Planimetrie in scala 1:100;
6. Relazione tecnica descrittiva degli impianti e dei materiali di costruzione;
7. Attestato di prestazione energetica (APE);
8. Copia del collaudo delle strutture portanti o del certificato di idoneità statica;
9. Copia del certificato di agibilità dell'immobile;
10. Copia dell'"**Avviso di ricerca locali**" firmata su ogni pagina in segno di integrale visione ed accettazione;
11. Copia dell'"**Allegato B Schema di contratto di locazione**" firmato su ogni pagina in segno di integrale visione ed accettazione;

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti mediante PEC all'indirizzo sopra indicato entro il 05/05/2019.

A seguito della valutazione della idoneità degli immobili rispetto alle esigenze dell'Istituto, per gli immobili ritenuti idonei sarà inviata mediante PEC dall'Istituto apposita richiesta di formulazione di offerta economica da trasmettere mediante l'invio di plico chiuso e sigillato.

Milano, 11/04/2019

Giuliano Quattrone
Direttore regionale