



Data di pubblicazione: 13/05/2019

Nome allegato:

AVVISO_DI_INDAGINE_DI_MERCATO_PER_RICERCA_IMMOBILE.pdf

CIG: *nessun CIG*

Nome procedura: *Indagine di mercato finalizzata al ricevimento di manifestazioni d'interesse per l'individuazione di un immobile in locazione passiva da destinare a nuova sede dell'agenzia territoriale INPS di Telesse Terme (BN).*

Avviso di indagine di mercato per l'individuazione di un immobile in locazione passiva da destinare a sede dell'Agenzia INPS di Telese Terme (BN)

L'INPS – Istituto Nazionale Previdenza Sociale è interessato alla locazione di un immobile, o porzione d'immobile, già edificato (preferibilmente di recente costruzione), ove ubicare i propri Uffici e archivi/depositi della Agenzia extraurbana TELESE TERME – provincia di Benevento, nell'ambito del territorio del Comune di TELESE TERME.

Il presente avviso è pubblicato sul sito www.inps.it - sezione: Avvisi, bandi e fatturazione/Gare/Ricerca di immobili, oltre che sull'Albo Pretorio del Comune di Telese Terme e su quotidiani a tiratura nazionale e locale.

REQUISITI DIMENSIONALI

L'immobile dovrà avere i seguenti requisiti dimensionali:

Superficie netta complessiva utilizzabile ad uso ufficio suddivisa indicativamente in:

- Superfici ad uso uffici = mq. 425
- Superfici ad uso archivio = mq. 100

REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà avere i seguenti requisiti:

- Edificio o porzione di edificio (indipendente) finito e libero da persone e cose al momento della proposta.
- Posizione centrale e/o ben servita da mezzi pubblici.
- Dislocazione prevalente al piano terra e con piena accessibilità per i diversamente abili in tutti gli ambienti.
- Collegamenti interni indipendenti e accessi autonomi dall'esterno destinazione a uso Uffici Pubblici aperti al pubblico.
- Sovraccarico accidentale per i solai delle zone ufficio: 3,00 kN/mq
- Sovraccarico accidentale per i solai delle zone archivio: >6,00 kN/mq
- Impianti a norma (d.m. 37/08 e s.m.i.)
- Certificazione energetica (l. 90/13 e s.m.i.), eventuale certificazione sostenibilità ambientale tipo LEED o Nature CasaClima. Efficienza energetica – classe minima richiesta C.
- Valutazione sulla vulnerabilità sismica ai sensi della vigente normativa tecnica (NTC/2018 e ss.mm).
- Conformità dell'immobile o relativa dichiarazione d'intenti a rendere conforme l'immobile alla normativa vigente in materia di:
 - a) -abbattimento delle barriere architettoniche;

- b) -sicurezza sui luoghi di lavoro;
- c) -normativa antincendio ai sensi del DPR. 151/11.
- Conformità agli strumenti urbanistici vigenti.
- Destinazione urbanistica ad uso ufficio pubblico aperto al pubblico (Catastale B4); In assenza della dichiarazione del Comune di possibilità del cambio di destinazione d'uso (in via normale, in deroga, con variante al PRG o a titolo provvisorio).
- Archivi certificati ai sensi della normativa antincendio con carico d'incendio >50ql.

L'immobile dovrà essere consegnato, all'atto della stipula del contratto, provvisto di Certificato di Prevenzione Incendi (DPR 151/11) in conformità all'uso di destinazione d'uso, all'affollamento previsto, all'effettiva dislocazione degli ambienti ad uso uffici, alle ubicazioni e potenzialità delle centrali tecnologiche e alla distribuzione e dei carichi d'incendio delle scaffalature degli archivi come da progetto concordato con l'Istituto.

Tutti gli oneri per i lavori di adattamento, antincendio nonché a qualsivoglia normativa edilizia, urbanistica ed impiantistica vigente sono a totale carico della proprietà.

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, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze dell'Istituto.

La Proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato in fase di trattativa.

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

- 1) **Domanda di partecipazione**, redatta secondo lo schema di cui all'allegato A.
- 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 possano 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 delle superfici lorda, netta totale, netta utile, scoperta e ragguagliata;
 - Elaborati grafici (planimetrie, piante prospetti, sezioni, etc.);
 - Documentazione fotografica (interni ed esterni);
 - 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;
 - Attuale 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/ SCIA e/o ogni altro titolo autorizzativo di tipo urbanistico;
 - Abitabilità/agibilità con destinazione ufficio pubblico;
 - Portata utile dei solai;
 - Certificazione sismica e attestato di classificazione sismica (ACS);
 - 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, etc.

4) **Canone annuo di locazione**

La Proprietà dovrà formulare la proposta di canone annuo di locazione (IVA esclusa), mediante lo schema dell'Allegato C, soltanto dopo aver preso visione degli elaborati tecnici predisposti dal Coordinamento tecnico regionale per la Campania (disciplinare tecnico e progettazione di massima). Successivamente, per l'immobile individuato, questa Direzione regionale invierà all'Agenzia del Demanio, l'istanza di congruità del canone, alla luce della modifica dell'art. 3 comma 7 del DL 95/2012, operata dall'art. 24 comma 4 del DL 66/2014, in virtù della quale le disposizioni dettate dai commi 4, 5 e 6 del predetto art. 3 del DL 95/2012 si applicano a tutte le AA PP di cui al DLgs 165/2001. L'istanza per ottenere l'attestazione di congruità dovrà essere corredata dal canone annuo di locazione proposto dal proprietario dell'immobile individuato, unitamente ad una perizia tecnico estimativa del bene redatta dal Coordinamento tecnico regionale per la Campania, su incarico del Direttore regionale della Direzione regionale Inps per la Campania. Tale perizia dovrà verificare la rispondenza ai prezzi medi di mercato, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo le disposizioni impartite dalla predetta Agenzia del Demanio con nota prot. 2014/16155/DGPS-PF-PA-PL del 11 giugno 2014. Qualora il canone di locazione determinato a seguito della perizia del CTR Campania da trasmettere all'Agenzia del Demanio ai fini della congruità, risulti inferiore a quello richiesto dalla Proprietà, l'Istituto dovrà acquisire, da parte di quest'ultima, l'accettazione di detto importo, specificando che lo stesso non ha carattere definitivo, ma dovrà essere sottoposto alla congruità da parte della predetta Agenzia8. La Proprietà dovrà assicurare, inoltre, la propria disponibilità ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art.3 D.L. n° 95/2012, successivamente convertito in Legge n° 135/2012.

5) **Invio del plico**

Il plico dovrà contenere la documentazione sopra elencata fino al punto 3) compreso, escludendo in questa fase l'Allegato C – Offerta economica, di cui al punto 4), che sarà oggetto di successiva valutazione. Detta documentazione potrà pervenire anche con dematerializzazione dei documenti tramite file memorizzati in CD o DVD o altro supporto magnetico.

Il plico, costituente la proposta, dovrà pervenire in busta chiusa recante la dicitura:

**“PROPOSTA DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER NUOVA AGENZIA
EXTRAURBANA TELESE TERME – PROVINCIA DI BENEVENTO “
- NON APRIRE -**

alla Direzione Regionale INPS Campania – Team gestione RRSS, Patrimonio strumentale, Logistica e Contrattualistica - Via Medina n 61 - CAP 80133 NAPOLI, tassativamente entro le ore 15:00 del 19 giugno 2019.

Non saranno prese in considerazione le 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. L'Istituto non riconosce, per alcun motivo, richieste di rimborso per spese sostenute per formulare l'istruttoria né danni vantati per presunte perdite di altre locazioni.

L'Offerente si impegna alla validità della proposta per il termine di un anno a decorrere dalla scadenza del presente avviso pubblico.

L'Istituto potrà effettuare sopralluoghi, in accordo con gli offerenti, presso gli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità relativamente a quanto richiesto.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile che è condotta a solo titolo orientativo.

Referente tecnico: Ing. Antonio Biancardi, antonio.biancardi@inps.it

firmato

Marianna Lupo

Dirigente regionale con funzioni vicarie