



Data di pubblicazione: 19/06/2019

Nome allegato: *AVVISO DI RICERCA.pdf*

CIG: *nessun CIG*

Nome procedura: *Ricerca di un immobile da acquisire in locazione passiva per la sede della Direzione provinciale Inps di Udine*



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Direzione regionale Friuli Venezia Giulia

**ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE
DIREZIONE REGIONALE PER IL FRIULI VENEZIA GIULIA
RICERCA DI MERCATO**

L'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale - Direzione regionale per il Friuli Venezia Giulia - con sede in Via Battisti 10d Trieste, indirizzo PEC direzione.regionale.friuliveneziagiulia@postacert.inps.gov.it, ha necessità di individuare un immobile ad uso "ufficio pubblico" da acquisire in locazione **a decorrere dall'1 settembre 2022** per la sede della **DIREZIONE PROVINCIALE DI UDINE**.

Il presente avviso è pubblicato sul sito www.inps.it (sezione: Avvisi, bandi e fatturazione/Gare/Ricerca di immobili) ed un estratto dello stesso è pubblicato sui quotidiani locali.

A. REQUISITI DIMENSIONALI

Superficie netta complessiva utilizzabile ad ufficio e archivi di circa 6200 mq netti calpestabili così indicativamente ripartiti:

a) Uffici aperti al pubblico (URP)	mq 600
b) Ambulatori sanitari aperti al pubblico	mq 600
c) Uffici di lavoro generalmente non aperti al pubblico	mq 4000
Totale uffici	mq 5200
d) Archivi cartacei di deposito intensivi	mq 800
e) Depositi di materiale cartaceo intensivi	mq 200
Totale archivi e depositi	mq 1000
Totale complessivo	mq 6200

B. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile richiesto dovrà possedere le seguenti caratteristiche, tutte da realizzare a cura e spese del locatore:

- deve essere già stato edificato all'atto della partecipazione alla presente indagine di mercato, non si prenderanno in considerazione edifici non ancora ultimati nella parte strutturale e nell'involucro edilizio alla data della pubblicazione del presente avviso;
- deve trovarsi **nella città di Udine** in posizione centrale e/o ben servita da mezzi pubblici;



- c) dislocazione preferenzialmente prevalente al piano terra, almeno per le superfici da destinare a URP e ad Ambulatorio, e comunque tale da consentire la piena accessibilità per i diversamente abili in tutti gli ambienti ai sensi della Legge 104/92, del DM 236/89 e delle norme nazionali e regionali vigenti;
- d) essere provvisto di accessi esterni, collegamenti e percorsi interni indipendenti e autonomi per garantire la separazione tra dipendenti e pubblico;
- e) essere dotato di uno o più impianti elevatori a norma;
- f) essere dotato di impianti nuovi, sia interni che esterni, dimensionati secondo le esigenze di utilizzo previste, perfettamente funzionanti e conformi al DM 37/2008, delle seguenti tipologie:
 - I) elettrici, specifici per le diverse attività previste (tra cui gli ambulatori con apparecchi elettromedicali con parti applicate alle persone);
 - II) illuminazione;
 - III) climatizzazione estiva e invernale;
 - IV) idrico sanitari di scarico e adduzione, di cui questi ultimi dotati di gruppo autoclave completo di sistema di pompaggio e accumulo, adatto al consumo umano; i servizi igienici dovranno essere dotati di bagno per diversamente abili sia per il pubblico che per i dipendenti;
 - V) rivelazione incendi (secondo le norme vigenti e le prescrizioni dei VVF);
 - VI) protezione attiva dagli incendi quali, indicativamente, sistemi di spegnimento automatico ad acqua o altro, naspri e/o idranti UNI 45/70 e attacchi motopompa (secondo le norme vigenti e le prescrizioni dei VVF);
 - VII) cablaggio strutturato mediante cavi e prese RJ45 categoria 6, per i collegamenti LAN, WAN e telefonici;
 - VIII) citofonici, di videosorveglianza e di allarme antintrusione;
 - IX) eventuale autonoma alimentazione elettrica per linee preferenziali completo di gruppo di continuità;
- g) l'immobile, relativamente alla sicurezza nei luoghi di lavoro e a quella antincendio, dovrà essere conforme alle disposizioni del D.Lgs. 81/2008, del DM 10/03/1998, del D.P.R. 151/2011 e del DM 22/02/2006 per uffici di tipo 2 (fino a 300 presenze) oltre che a tutte le altre disposizioni normative e quelle di tipo urbanistico ed edilizio vigenti in loco;
- h) gli archivi e i depositi cartacei dovranno essere di tipo intensivo, superiore a 50 q.li di carta e soggetti quindi a controlli di prevenzione incendi per attività n. 34 del D.P.R. 151/2011, ed adeguatamente compartimentati, collegati con filtri areati, dotati di ventilazione naturale, di impianti di rivelazione incendi e



- spegnimento automatico, e quanto altro prescritto dalla normativa vigente e dai VVF;
- i) preferibilmente, almeno un terzo degli archivi di cui al punto e) della tabella di paragrafo A sia posta ai medesimi livelli degli uffici, come archivi di piano; in tale caso, detti archivi di piano potranno essere di dimensioni ridotte e quindi essere soggetti o meno ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011; in ogni caso, essi dovranno essere comunque conformi al disposto del DM 22/02/2006;
 - j) ogni attività, progettazione, lavoro, dichiarazione, attestazione, documento e/o certificazione, ecc... - inclusa la presentazione della SCIA per il conseguimento del CPI - necessaria alla conformità sia sostanziale che formale dell'immobile alle normative di prevenzione incendi è a carico del locatore che si impegna a conseguire il CPI mediante presentazione di SCIA antincendio per tutte le attività che, nell'ambito dell'immobile locato, risultino soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011;
 - k) regolarità urbanistica e ambientale e a tale scopo dovrà essere fornito il titolo abilitativo che lo autorizza (Licenza, Concessione edilizia, P.d.C., D.I.A., S.C.I.A. sanatoria ex legge 47/85 e ss.mm.ii., ecc...) oltre a eventuali permessi e autorizzazioni ambientali e paesistiche;
 - l) possesso della Agibilità all'uso ai sensi del Titolo II del D.P.R. 380/2011 e ss.mm.ii.;
 - m) 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 ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01;
 - n) i sovraccarichi accidentali per carichi verticali uniformi sui solai e scale dovranno essere almeno i seguenti:
 - I) 300 daN/mq - per le zone destinate ad uffici con pubblico e all'ambulatorio;
 - II) 200 daN/mq - per le zone destinate ad uffici non aperti al pubblico;
 - III) 400 daN/mq - per le scale comuni, balconi e ballatoi;
 - IV) 600 daN/mq - per gli archivi e i depositi intensivi;
 - o) Certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. ed eventuale certificazione sostenibilità ambientale tipo LEED o CasaClima;
 - p) Certificato di collaudo delle strutture portanti completo del relativo progetto esecutivo e valutazione sulla vulnerabilità sismica ai sensi delle NTC 2018.



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 secondo i progetti e le indicazioni che saranno fornite dal locatario per la sua sistemazione funzionale.

Sono ammesse anche proposte 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, 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 predetti 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 documentazione non sanabile e/o con caratteristiche di non adattabilità e adeguabilità agli scopi richiesti.

C. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte, in busta chiusa recante la dicitura "Domanda di partecipazione", dovranno essere inviate **entro il 31/08/2019** a mezzo servizio postale o corriere al seguente indirizzo:

INPS – Direzione regionale Friuli Venezia Giulia – Via Cesare Battisti, 10d – 34125 – TRIESTE.

Le proposte dovranno essere corredate da:

- a) Domanda di partecipazione, debitamente sottoscritta, redatta utilizzando lo schema "allegato A" al presente avviso;
- b) Dichiarazione (di cui all'allegato B)) 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;
- c) Relazione descrittiva contenente:
 - Indicazione superficie lorda, numero di piani, destinazioni d'uso;
 - Elaborati grafici anche in formato elettronico, preferibilmente modificabili e vettoriali (CAD);



- Documentazione fotografica;
 - Descrizione dell'ubicazione dell'immobile (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 ss.mm.ii.), 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 VVF, ASL, APE ed eventuale certificazione LEED, NATURE Casa Clima, ecc.);
 - Specificazione di eventuali oneri accessori di conduzione o spese condominiali;
 - Impegno a realizzare, 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, consistente nella dichiarazione relativa all'indicazione del canone annuo (al netto dell'I.V.A.), **decorrente dall'1 settembre 2022**, debitamente sottoscritta, redatta utilizzando lo schema "allegato C" al presente avviso.

La domanda e le dichiarazioni dovranno essere sottoscritte dal proprietario ovvero, se trattasi di enti, società o PPAA, dal legale rappresentante.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



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.

D. VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

Ai fini dell'esame delle manifestazioni di interesse, 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'INPS provvederà ad individuare la proposta di locazione che consenta la migliore collocazione funzionale dei suoi uffici con il minor canone di locazione complessivo a carico dell'Istituto.

Le proposte locative saranno oggetto di valutazione della loro idoneità in relazione ai requisiti previsti dal presente avviso.

L'Istituto potrà richiedere un sopralluogo di verifica presso l'immobile proposto ovvero potranno essere richiesti chiarimenti o precisazioni e documentazioni integrative.

Le offerte selezionate saranno sottoposte, previa perizia estimativa da parte del Coordinamento regionale tecnico edilizio, al parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, ai sensi della circolare Agenzia Demanio n. 16155 del 11/06/2014 e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi dell'Istituto.

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

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.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



E. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003, 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.

F. CONTATTI

Per ulteriori informazioni, è possibile rivolgersi a INPS Direzione regionale Friuli Venezia Giulia – Area Gestione Risorse – Gestione Patrimonio – Via Cesare Battisti, 10d – CAP 34125 TRIESTE, PEC direzione.regionale.friuliveneziagiulia@postacert.inps.gov.it .

Responsabile del procedimento Dott. Fabrizio Tolentino e-mail: risorsestrumentali.friuliveneziagiulia@inps.it 0403781493 - 3351909696

Mara Nobile
Direttore regionale vicario
Documento firmato in originale

34125 Trieste
via C. Battisti, 10d
tel 040 3781 475
cf 80078750587, pi 02121151001