Data di pubblicazione: *04/03/2020*
Nome allegato: *Avviso per _ricerca_immobile_ ORVIETO.pdf*
CIG: *nessun CIG*
Nome procedura: *INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI UN IMMOBILE IN ORVIETO DA DESTINARE A SEDE INPS AGENZIA DI ORVIETO*

Data di pubblicazione: 04/03/*2020*
Nome allegato: *Avviso pubblico per ricerca di immobili in Orvieto*
CIG: *nessun CIG*
Nome procedura: *INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI UN IMMOBILE IN ORVIETO DA DESTINARE A SEDE INPS AGENZIA DI ORVIETO*

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI UN IMMOBILE O PORZIONE IMMOBILIARE IN ORVIETO DA DESTINARE A SEDE DELL'AGENZIA DI ORVIETO.

L'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale – Direzione regionale Umbria - con sede in Perugia via Mario Angeloni n. 90, cap 06124, tel. 075.5037540 – fax. 075.9668162 indirizzo PEC direzione.regionale.umbria@postacert.inps.gov.it, ricerca unico immobile da destinare a sede della Agenzia INPS di Orvieto, da locare ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i. in sostituzione dell'immobile utilizzato attualmente.

Sommario

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE 1
CARATTERISTICHE GENERALI 2
CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI SPAZI 3
STRUTTURE PORTANTI 3
DOTAZIONE IMPIANTISTICA 3
REQUISITI NORMATIVI 4
REQUISITI PREFERENZIALI 5
REQUISITI DELL'OFFERENTE 6
CANONE DI LOCAZIONE E CONTRATTO 6
PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE 7
DOCUMENTI DA INVIARE TRAMITE PEC O PLICO 7
VALUTAZIONE DELL'OFFERTA 9
TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI 10
CONTATTI 10

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.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile o porzione immobiliare oggetto della presente ricerca deve essere destinato all'uso di ufficio pubblico, con le seguenti caratteristiche:
L'immobile da destinare alla Sede INPS di Orvieto dovrà essere dotato

di una parte destinata ad uffici di lavoro riservati ai dipendenti e di una zona per uffici aperti al pubblico. La zona, aperta al pubblico, dovrà essere preferibilmente posta al piano terra ed avere servizi igienici, accessi dedicati, etc
L'immobile dovrà essere inoltre dotato di archivi e depositi di piccola e media dimensione (posti nei pressi degli ambienti di lavoro) conformi alle normative di sicurezza.
Dovranno essere idonei a contenere quantitativi di carta inferiori a 50 quintali, oppure potranno contenere quantitativi superiori a 50 quintali ma, in tal caso dovranno essere dotati di CPI.
L'edificio dovrà essere destinato a ospitare complessivamente circa n. 12 dipendenti dotati di postazioni di lavoro per un totale stimato di n 20 persone presenti giornalmente in media, compresa l'utenza.
La superficie complessivamente richiesta è pari a circa mq 250-300 totali.
La porzione immobiliare dovrà essere già esistente e dovrà essere collocata nel territorio del Comune di Orvieto, in un'area facilmente raggiungibile sia con i mezzi di trasporto pubblico che mediante traffico veicolare privato, ed essere possibilmente posti nelle vicinanze di aree di parcheggio pubbliche. Le dotazioni tecnologiche richieste sono di seguito indicate e dovranno essere complete e certificate solo al momento del contratto. E' auspicabile la flessibilità distributiva degli ambienti, per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali degli immobili, anche conseguita con pareti mobili, pavimenti sopraelevati, controsoffitti ecc.

CARATTERISTICHE GENERALI

Al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di locazione, l' immobile deve possedere le seguenti caratteristiche generali:

- destinazione urbanistica ad ufficio pubblico e categoria catastale B4;
- disponibilità: a partire dal 30/06/2020;
- stato: l'immobile dovrà essere consegnato al conduttore in ottime condizioni ambientali e pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte del conduttore, con l'eventuale possibilità di richiedere, se ritenuti necessari, modesti adeguamenti funzionali alle esigenze logistiche del conduttore;
- 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;
- completo di tutte le parti impiantistiche, elettriche, illuminotecniche, termiche, antincendio, videosorveglianza, antintrusione e cablaggio passivo per rete dati/fonia;
- completo di tutte le certificazioni di cui all'allegato elenco (All. D) e dei relativi manuali d'uso e di manutenzione,

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI SPAZI

Le superficie complessiva sopraindicata dovrà essere distribuita tra i vari servizi come di seguito sommariamente indicato:

IMMOBILE Sede Agenzia INPS di Orvieto:

a) front-office 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, adeguati alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche. La superficie netta dovrà essere di circa **50 mq.**;

b) spazi da destinare a uffici, compresi servizi igienici separati per sesso, adeguati alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (circa **150 mq)**;

e) locali tecnici, utili a garantire la massima funzionalità del/i bene/i immobile/i proposto/i (circa **10 mq)**;

f) eventuali depositi e/o archivi di piano conformi alle normative vigenti (circa **40 mq)**;

g) eventuali aree esclusive ad uso di: parcheggi e autorimesse, cortili, aree esterne, ecc…..

STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti devono essere certificate da collaudo statico, atte a garantire i seguenti sovraccarichi accidentali sulle strutture orizzontali:

- 300 daN/mq - per le zone destinate ad uffici con pubblico;
- l'immobile, al momento della sottoscrizione del contratto, dovrà essere dotato di certificazione di idoneità sismica rilasciata a seguito di verifica di sicurezza effettuata ai sensi delle NTC 2018 e di valutazione della vulnerabilità sismica.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Gli uffici dovranno essere dotati dei seguenti impianti:

- ✓ impianto di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente, atti a garantire la luminosità minima, sul piano da lavoro;
- ✓ impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di tutti gli ambienti;
- ✓ impianto centralizzato di raffrescamento/climatizzazione estiva al servizio di tutti gli ambienti e specificatamente potenziati per i locali tecnici di cablaggio con apparati attivi;
- ✓ eventuale impianto antincendio (idranti, sistemi di spegnimento automatici, sistemi di rilevazione fumi, illuminazione di emergenza, porte REI) se necessario per le caratteristiche del locale offerto;

- ✓ segnalazioni, luci di emergenza con indicazione delle vie di fuga ecc.) secondo il progetto approvato dai VVF;
- ✓ impianto antintrusione;
- ✓ impianto Elettrico e TD (trasmissione dati) per circa 25 punti così realizzato: ogni PDL (postazione di lavoro), sarà costituita da una parte dati/fonia e da una parte elettrica - inserite in distinte scatole incassate in parete o canalizzazione esterna o a torretta. 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 negli ambienti di lavoro, porta- frutti e piastrina con placca uniforme a quelle della rete di servizio. I cavi dati saranno attestati: da un lato su prese RJ45 categoria negli ambienti da lavoro; nell'altro terminale sul pannello di permutazione RJ45 dell'armadio rack ovvero centro stella (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 almeno 4 prese Schuko e Bipasso 10/16A. 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 (D.M. 37/08).

REQUISITI NORMATIVI

Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto definitivo, l'offerente dovrà produrre i seguenti atti/certificazioni rilasciati/e dalle competenti amministrazioni attestanti:

- la regolarità urbanistica e la compatibilità dell'immobile/i offerto/i all'uso previsto a uffici, sportello aperto al pubblico e sala medica, come sopradescritti, rispetto alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;
- regolarità pagamento tasse e tributi;
- l'agibilità dell'immobile;
- la conformità dell'immobile offerto alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro (D.lgs n. 81/2008);
- la conformità dell'immobile offerto e dei relativi impianti alle normative in materia di sicurezza e di antincendio vigenti;
- le certificazioni e le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti nel fabbricato;

- la conformità dell'immobile offerto alla normativa concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche (d.p.r. n. 503/1996);
- la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (l. n. 10/1991, d.lgs. 192/2005, d.lgs. 311/2006, D.M. 26 giugno 2015);
- certificazione di idoneità sismica rilasciata a seguito di verifica di sicurezza effettuata ai sensi delle NTC 2018- valutazione della vulnerabilità sismica;
- (Eventuale) ogni necessario aggiornamento rispetto a quanto già attestato in sede di sottoscrizione del contratto preliminare, eventualmente necessario a seguito delle modifiche introdotte con gli interventi di allestimento e di adeguamento alle specifiche esigenze del conduttore.

All'atto della sottoscrizione del contratto definitivo di locazione il locatore dovrà fornire tutta la documentazione sopra indicata comprensiva dell'APE attestante la prestazione energetica dell'immobile/i offerto/i e/o le relative informazioni.

INPS potrà richiedere documenti e/o relazioni aggiuntivi/e ad integrazione di quanto sopra previsto.

Saranno prese in considerazione proposte di immobili già regolarmente edificati alla data dell'offerta anche se allo stato attuale non siano completi degli impianti sopra indicati e di alcune porzioni e partizioni interne a condizione che la proprietà si impegni alla loro realizzazione secondo le esigenze INPS in sede di contratto preliminare per dare il tutto finito prima della stipula del contratto definitivo di locazione o della presa in consegna dell'immobile.

REQUISITI PREFERENZIALI

Per la valutazione delle proposte saranno considerati elementi preferenziali:

- ✓ l'unicità dell'immobile con le complessive caratteristiche
- ✓ la vicinanza a parcheggi pubblici gratuiti;
- ✓ la vicinanza a fermate del trasporto pubblico e strade di grande comunicazione;
- ✓ aree pertinenziali al fabbricato destinate a parcheggio;
- ✓ l'assenza o limitatezza di spazi condominiali (in tal caso al momento della firma del contratto dovrà essere consegnata una dichiarazione dell'Amministratore condominiale attestante la regolarità dei pagamenti dovuti);
- ✓ la distribuzione dei locali su un unico piano (anche preferibilmente a piano terra);
- ✓ la flessibilità distributiva (pareti mobili, pavimenti flottanti, controsoffitti ispezionabili) per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali del/i bene/i immobile/i;

- ✓ i materiali utilizzati che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- ✓ la classe energetica;
- ✓ gli impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
- ✓ gli infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica e ad alto isolamento termico (per gli infissi esterni);
- ✓ gli archivi di forma regolare e di altezza idonea ad essere dotati di opportune scaffalature.

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

L'offerente è tenuto a presentare in sede di offerta almeno un layout di massima relativo all'immobile proposto per consentire all'istituto di valutare la validità della proposta.
Le proposte ritenute valide saranno oggetto di approfondimento con gli offerenti con definizione delle eventuali opere di adeguamento (impiantistiche e di suddivisione degli spazi).

REQUISITI DELL'OFFERENTE

L'offerente (persona fisica o giuridica), pena la non valutazione della proposta e/o l'impossibilità di sottoscrivere i relativi contratti, dovrà:

- essere proprietario dell'immobile proposto e/o poterne liberamente e totalmente disporre;
- non trovarsi in alcuna delle situazioni di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i..

Resta inteso che non verranno prese in considerazione proposte i cui offerenti mancanti dei sopraindicati requisiti.

CANONE DI LOCAZIONE E CONTRATTO

A norma delle vigenti disposizioni, il canone annuo di locazione proposto sarà soggetto di perizia estimativa che potrà rideterminarne l'importo e successiva eventuale valutazione di *congruità* vincolante per l'Istituto. Il canone congruito verrà ridotto del 15% in conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 4 D.L. 95/2012 (convertito in Legge 35/2012).

Il contratto definitivo che l'Istituto stipulerà entro e non oltre, il 31 maggio 2020, in esecuzione del contratto preliminare, dovrà contenere le seguenti specifiche clausole;

- durata di anni da un minimo di sei ad un massimo di nove, rinnovabili di ulteriori sei con esclusione di rinnovo tacito alla scadenza; resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare il rinnovo del contratto;
- dalla data del primo rinnovo di ulteriori sei anni 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, riassestamento, trasformazione.

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte potranno essere inviate a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate, entro le ore 12.00 del giorno 06/04/2020, al seguente indirizzo:

INPS – DIREZIONE REGIONALE UMBRIA
Via Mario Angeloni n.90 – Perugia 06124

Il plico dovrà indicare all'esterno la dicitura:
"Indagine di mercato per la ricerca di un immobile o porzione immobiliare da destinare a Sede Inps della Agenzia di Orvieto"

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 4°, stanza n. 403 – Ufficio Segreteria Direzione Regionale, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.
Il plico dovrà indicare i riferimenti del mittente: indirizzo, telefono, fax, mail e PEC.

DOCUMENTI DA INVIARE TRAMITE PLICO

a) domanda di partecipazione debitamente sottoscritta in cui l'offerente dichiari di aver preso visione del presente avviso e di accettarne le condizioni; che quanto necessario per l'adeguamento dell'immobile alle esigenze dell'Inps verrà realizzato a propria cura e spese; che l'immobile verrà consegnato completamente agibile, funzionante in ogni sua parte e dotato delle certificazioni di cui all'allegato elenco.

b) 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 possono invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

   A tal fine l'offerente dovrà dichiarare ex art. 80 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. l'insussistenza di ragioni/provvedimenti che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, l'insussistenza di sentenze definitive o decreti penali di condanna idonei ad incidere sulla moralità dell'offerente; l'insussistenza di posizioni debitorie nei

confronti dell'Erario o dell'Istituto per debiti fiscali e/o previdenziali; l'insussistenza di provvedimenti interdittivi antimafia.
L'offerente dovrà altresì dichiarare la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con INPS al fine di valutare la presenza di eventuali situazioni di conflitto di interesse.
Se l'immobile proposto è di proprietà/usufrutto di più di un soggetto, la dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle situazioni di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. dovrà essere resa da tutti i proprietari/usufruttuari/detentori legittimati dell'immobile.
Nella medesima dichiarazione l'offerente dichiarerà di avere la libera disponibilità dell'immobile e l'avvenuto regolare pagamento di tasse e imposte relative al medesimo.

c) visura catastale completa dei grafici planimetrici e di mappa;

d) copia del titolo di proprietà;

e) relazione asseverata da tecnico abilitato, sottoscritta anche dall'offerente, attestante:

- che l'immobile è legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, come risulta dai titoli edilizi abitativi dettagliatamente elencati e allegati in copia, mediante i quali è stato realizzato originariamente e trasformato nel corso del tempo;
- l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile, anche mediante Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, e che tale destinazione urbanistica è idonea all'uso pubblico;
- che la destinazione all'uso ad *ufficio pubblico* dell'immobile è pienamente compatibile con la sua destinazione urbanistica secondo gli strumenti urbanistici vigenti e, qualora non già posseduta, è ottenibile prima della stipula del contratto;
- lo stato attuale dell'immobile e la sua potenziale adattabilità alle esigenze dell'Inps dal punto di vista tecnico;
- la descrizione degli impianti (ove già completi) e dei materiali di costruzione.
- che le strutture portanti, specificatamente descritte e illustrate, sono idonee alla destinazione a ufficio pubblico;
- che la situazione finale offerta dell'immobile, come da grafici allegati, è conforme alle normative urbanistiche, edilizie, igienico sanitarie, strutturali, impiantistiche, di efficienza energetica, di sicurezza, antincendio e sui luoghi di lavoro oltre al superamento delle barriere architettoniche ed è effettivamente conseguibile dal punto di vista tecnico e normativo;

f) dichiarazione di impegno da parte dell'offerente attestante che:

- l'immobile è o sarà corredato da tutti gli impianti richiesti;
- saranno realizzate le suddivisioni interne secondo le esigenze INPS;

- l'immobile è o sarà conforme alle normative urbanistiche, edilizie, igienico sanitarie, strutturali, impiantistiche, di efficienza energetica, di sicurezza, antincendio e sui luoghi di lavoro oltre al superamento delle barriere architettoniche;

g) dichiarazione attestante il canone annuo (al netto dell'I.V.A.), debitamente sottoscritta, redatta utilizzando lo schema "allegato C";

h) dichiarazione attestante la validità di mesi sei (6) dell'offerta;

i) Grafici dell'immobile nello stato attuale e secondo l'ipotesi proposta per la sistemazione finale, anche in formato digitale elettronico vettoriale CAD (dwg, dxf, ecc…) consistenti almeno in:

- planimetrie in scala adeguata dell'immobile offerto, con indicazione della viabilità esterna, degli accessi, eventuali parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici disponibili nelle zone limitrofe;
- piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 o inferiori (1:50 ecc.) con evidenziazione delle strutture portanti, delle dotazioni impiantistiche e delle eventuali pareti mobili e complete – per lo stato finale - della proposta ipotesi di distribuzione interna e ripartizione degli spazi dettagliata con l'indicazione della allocazione delle postazioni lavoro, delle sale URP, riunioni, ecc..;

j) Documentazione fotografica completa dell'immobile, esterna ed interna, nel suo stato attuale in formato elettronico di immagine (jpg, tiff, ecc…);

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti mediante PEC all'indirizzo sotto indicato entro il 20/03/2020.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

L'INPS provvederà ad individuare la proposta di locazione che consenta la migliore collocazione funzionale dei suoi uffici con il minore canone di locazione complessivo a carico dell'Istituto.
Le proposte che perverranno entro i termini sopradescritti saranno esaminate dalla Direzione regionale competente, previa preliminare istruttoria tecnica che ne denoti la rispondenza tecnica e documentale e l'adattabilità alla sistemazione funzionale ad uso di ufficio INPS.
Le proposte locative saranno oggetto di valutazione della loro idoneità in relazione ai requisiti previsti dal presente avviso.
Qualora necessario, 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 infine sottoposte a perizia estimativa da parte dell'ufficio tecnico edilizio dell'Istituto ed eventualmente al parere

di congruità, quindi l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi dell'Istituto.

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. Il Responsabile del trattamento dei dati è il Direttore regionale Umbria Dott.ssa Sonia Lucignani.

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi a Direzione regionale Umbria - Consulenza Professionale Tecnica Edilizia tel. - Referente Ing. Pietro Melissa mail: pietro.melissa@inps.it
PEC direzione.regionale.umbria@postacert.inps.gov.it

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 e la documentazione prodotta (relazione tecnica e certificazioni).

L'Istituto, inoltre, si riserva la facoltà di:

- **non selezionare alcuna offerta**
- **recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione o in forza delle mutate esigenze e/o valutazioni;**
- **effettuare uno o più sopralluoghi sugli immobili proposti;**
- **richiedere chiarimenti e/o integrazioni ove necessari.**

Perugia,04/03/2020

Il Direttore Regionale
Dott.ssa Sonia Lucignani
(documento firmato sull'originale)