

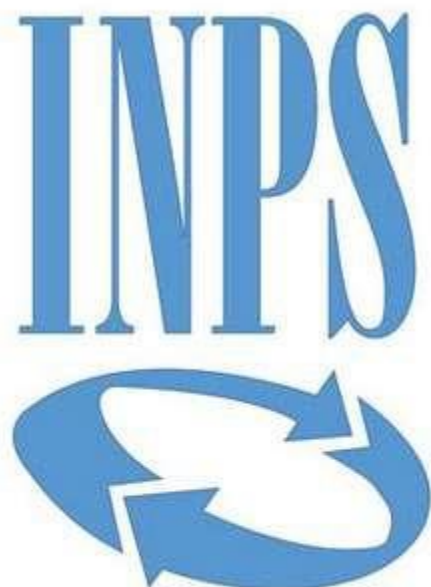


Data di pubblicazione: 10/05/2021

Nome allegato: *Avviso di ricerca immobile in Locazione in MODENA.pdf*

CIG: *nessun CIG*

Nome procedura: *INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE IN MODENA DA DESTINARE A SEDE DELLA DIREZIONE PROVINCIALE INPS*



Data di pubblicazione: 10/05/2021

Nome allegato: *Avviso pubblico per ricerca immobile in MODENA*

CIG: *nessun CIG*

Nome procedura:

*INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI IMMOBILE IN MODENA
IN LOCAZIONE DA DESTINARE A SEDE DELLA DIREZIONE PRO-
VINCIALE INPS.*

AVVISO PUBBLICO

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

L'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale – Direzione regionale Emilia Romagna, con sede in Bologna, via Milazzo 4/2, Cap. 40121, Indirizzo PEC : direzione.regionale.emiliaromagna@postacert.inps.gov.it **ricerca un immobile in locazione** da destinare a sede della Direzione Provinciale INPS di Modena.

Il presente bando è pubblicato sul sito www.inps.it (sezione Avvisi, Bandi e fatturazione/Gare/Ricerca di immobili) oltre che sull'Albo pretorio del Comune di Modena.

1) DESCRIZIONE SINTETICA DELL' IMMOBILE DI CUI INPS NECESSITA.

L'immobile deve essere ubicato nel Comune di Modena (MO), preferibilmente in zona centrale, in un'area facilmente raggiungibile sia con i mezzi di trasporto pubblico che mediante traffico veicolare privato, ed essere possibilmente posto nelle vicinanze di aree di parcheggio pubbliche.

L'immobile deve essere destinato 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 agli atti al momento della consegna dell'immobile, con onere del locatore.

L'immobile deve essere già costruito all'atto di partecipazione alla presente indagine di mercato (di recente costruzione o ristrutturato) e dovrà essere reso disponibile con le caratteristiche, suddivisioni e dotazioni richieste nei paragrafi successivi entro e non oltre il **31.12.2023**.

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 81/2008), di prevenzione incendi.

L'edificio dovrà essere destinato a ospitare complessivamente circa n. 185 postazioni di lavoro per un totale stimato di n. 285 persone presenti giornalmente in media, compresa l'utenza.

La superficie massima complessivamente richiesta è pari a circa mq 5.800 netti totali, dettagliata nel seguito secondo le diverse funzioni.

Esso dovrà essere dotato di una parte ad uffici di lavoro riservati ai dipendenti, di una zona per uffici aperti al pubblico e di un'area da destinarsi a

gabinetto diagnostico (ambulatorio medico) anch'esso aperto al pubblico e destinato all'espletamento delle visite mediche di competenza dell'Istituto. Entrambe le ultime due zone, aperte al pubblico, dovranno essere preferibilmente poste al piano terra ed avere servizi igienici, accessi, percorsi verticali e orizzontali, ecc.. separati per l'utenza rispetto a quelli dei dipendenti. E' auspicabile la flessibilità distributiva degli ambienti, per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali dell'immobile, anche conseguita con pareti mobili, pavimenti sopraelevati, controsoffitti, ecc. L'immobile dovrà essere inoltre dotato di archivi e depositi sia di tipo intensivo (preferibilmente posti ai piani interrati) sia di piccola dimensione (posti nei pressi degli ambienti di lavoro) conformi alle normative di sicurezza. Si precisa che la consistenza di 5.800 mq è da considerarsi quale valore massimo. Il valore minimo di superficie richiesta è di 3.000 mq .

2) CARATTERISTICHE GENERALI

Al momento della sottoscrizione del contratto d'affitto l'immobile deve possedere le seguenti caratteristiche generali:

- Destinazione urbanistica ad ufficio pubblico e cat. catastale B4;
- Possibilmente dotato di accessi separati per utenza e dipendenti;
- Disponibilità: a partire dal 31 marzo 2024;
- Stato dell'immobile al momento della consegna:
 - o L'immobile dovrà essere consegnato al conduttore 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;
 - o 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);
 - o Completo di tutte le parti impiantistiche, elettriche, illuminotecniche, termiche, antincendio, videosorveglianza, antintrusione e cablaggio passivo per rete dati/fonia e dotato di tutte le certificazioni relative all'impiantistica elettrica , termica e di climatizzazione;
 - o Dotato di tutte le abilitazioni di prevenzione incendi necessarie (SCIA e CPI) in relazione agli impianti termici in dotazione. In relazione all'attività 34 (archivi) dotato di titolo abilitativo di prevenzione incendi in categoria B o C.

3) CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI SPAZI

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

- 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 separati per sesso dedicati al pubblico, adeguati alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche. La superficie netta dovrà essere di circa

290 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 circa **4.410 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, circa **300 mq, sale visite n. 6** con lavandino e impianto elettrico eseguito secondo norma CEI 64/8-7, con nodo equipotenziale;

d) superficie da destinare ad archivi, adeguati alla normativa antincendio, con superficie netta circa **800 mq** anche dislocata ai piani interrati o in immobile accessorio ed attiguo al principale; gli archivi dovranno essere dotati di idonea certificazione di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività 34 di cui al D.P.R. 151/2011 in categoria B o C;

e) locali tecnici, utili a garantire la massima funzionalità del/i bene/i immobile/i proposto/i;

f) eventuali depositi e/o archivi di piano conformi alle normative vigenti.

Totale della superficie richiesta netta **5.800** mq.

Nel caso in cui, l'immobile sia complessivamente di superficie inferiore a 5.800 mq e superiore /uguale a 3.000 mq, dovranno essere comunque assicurati nei mq offerti le superfici da destinare a reception per il pubblico (mq 290), le superfici da destinare a centro medico legale (mq 300) e le superfici da destinare ad archivi (mq 800) e locali tecnici.

L'Istituto si riserva di valutare l'idoneità e l'adeguatezza della distribuzione degli uffici dell'immobile proposto.

4) 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 e all'ambulatorio;
- 200 daN/mq - per le zone destinate ad uffici non aperti al pubblico;
- 400 daN/mq - per le scale comuni, balconi e ballatoi;
- 600 daN/mq - per gli archivi e i depositi intensivi.

L'immobile, al momento della sottoscrizione del precontratto di locazione 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.

5) DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Gli uffici dovranno essere dotati dei seguenti (elenco non esaustivo):

- ✓ Impianto di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti (preferibilmente corpi illuminanti di tipo a led) per ogni ambiente, atti a

garantire la luminosità minima, sul piano da lavoro pari ai lux previsti dalle norme vigenti per le attività uffici, e il rispetto delle norme di cui al D. Lgs. 81/2008;

- ✓ Impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di tutti gli ambienti;
- ✓ Impianto centralizzato di raffrescamento/climatizzazione estiva al servizio di tutti gli ambienti, specialmente potenziati i locali tecnici di cablaggio con apparati attivi;
- ✓ Impianto di ricambio d'aria per gli spazi di maggiore affollamento e di ventilazione artificiale dei servizi e dei locali tecnici per fotoriproduttori, ecc.;
- ✓ Impianti elevatori in numero adeguato (ivi 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 ecc.) in numero e dislocazione sufficienti per assicurare il rispetto delle vigenti norme di prevenzione incendi e conformi agli eventuali progetti approvati dai V.F. con riferimento alle attività soggette di cui al D.p.r. 151/11;
- ✓ Segnaletica di sicurezza;
- ✓ Impianto antintrusione;
- ✓ Impianto di videosorveglianza e registrazione consistente in un numero di punti di videoripresa adeguato;
- ✓ Impianto Elettrico-TD (trasmissione dati) per un numero di postazioni di lavoro PDL pari a 185, così realizzato: ogni PDL (postazione di lavoro), sarà costituita da una parte dati 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.). I cavi dati saranno attestati: negli ambienti di lavoro su prese RJ45. Gli stessi termineranno sul pannello di permutazione RJ45 dell'armadio rack ovvero centro stella. 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. Oltre ai quadri elettrici specifici asserviti agli impianti tecnologici dovrà essere presente un quadro elettrico generale e quadri di piano (almeno uno per ogni piano di cui si compone l'edificio) con un numero idoneo di interruttori magnetotermici differenziali per il sezionamento e la protezione di gruppi omogenei di uffici.
- ✓ Infissi esterni dotati di vetro camera. I serramenti dovranno essere rispondenti alla normativa regionale e nazionale in materia di contenimento dei consumi energetici;
- ✓ Porte esterne e finestre dotate di serramenti a tecnologia certificata antieffrazione o provvisti di serrande antintrusione, con porte di uscita blindate dotate di maniglione antipanico;

- ✓ Allaccio alla rete telefonica pubblica;
- ✓ Allaccio alla rete elettrica pubblica;
- ✓ Allaccio alla rete idrica pubblica;
- ✓ Allaccio alla rete fognaria pubblica;
- ✓ Allaccio alla rete di distribuzione del gas naturale pubblica.

Tutti gli impianti dovranno essere corredati di progetto esecutivo e di dichiarazioni di conformità (D.M. 37/08) da consegnare prima della stipula del contratto.

Saranno prese in considerazione proposte di immobili che allo stato attuale non abbiamo 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 31.03.2024.

Ogni adeguamento che dovesse rendersi necessario in relazione al raggiungimento della qualifica di NZEB (Nearly Energy Building- ad energia quasi a 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.

6) ITER DI VALUTAZIONI DELLE PROPOSTE

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 in accordo con gli offerenti.

Le proposte ritenute valide saranno oggetto di approfondimento con gli offerenti con definizione delle eventuali opere di adeguamento (impiantistiche e di suddivisione degli spazi) a carico dell'offerente che saranno formalizzate nel contratto preliminare di locazione.

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.

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

7) REQUISITI PREFERENZIALI

Per la valutazione delle proposte economiche saranno considerati elementi preferenziali:

- ✓ Importo annuo canone di locazione (parametro a euro/mq annuo);
- ✓ Classe energetica;
- ✓ Ubicazione;

- ✓ Vicinanza a fermate del trasporto pubblico e strade di grande comunicazione;
- ✓ Vicinanza a parcheggi pubblici;
- ✓ Indipendenza del fabbricato;
- ✓ Aree pertinenziali al fabbricato destinate a parcheggio;
- ✓ Assenza o limitatezza di spazi condominiali (in tal caso al momento della firma del contratto dovrà essere consegnata una dichiarazione dell'Amministratore condominiale attestante il nulla osta all'attività di Ufficio pubblico all'interno del Condominio);
- ✓ Corridoi rettilinei, per la distribuzione degli uffici, di superficie non superiore al 20% di quella destinata alle stanze;
- ✓ Flessibilità distributiva (pareti mobili, pavimenti flottanti, controsoffitti ispezionabili) per quanto consentita dalle caratteristiche costruttive e funzionali del/i bene/i immobile/i ;
- ✓ Anno di costruzione o di ultima ristrutturazione complessiva dell'immobile;
- ✓ Finiture;
- ✓ Impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
- ✓ Infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica e ad alto isolamento termico (per gli infissi esterni);
- ✓ Archivi di forma regolare e di altezza idonea ad essere dotati di opportune scaffalature;
- ✓ Costituirà inoltre elemento preferenziale un edificio NZEB, 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";
- ✓ Presenza di posti auto in dotazione.

8) REQUISITI DELL'OFFERENTE

L'offerente (persona fisica o giuridica), pena la non valutazione della offerta, 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..

9) CANONE DI LOCAZIONE E CONTRATTO

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 pre contratto di locazione.

Il contratto di locazione sarà stipulato al momento della consegna dell'immobile completo degli adeguamenti e delle dotazioni impiantistiche richieste.

Il canone di locazione richiesto verrà sottoposto alla valutazione di congruità

da parte della Agenzia del Demanio, ai sensi della circolare Agenzia del Demanio n. 16155 del 11/06/2014.

Sul canone congruito verrà applicata, ai fini della stipula del contratto di locazione, una riduzione del 15% (quindicipercento), ai sensi dell'art.3, comma 4 della L. n. 135 del 07/08/2012, come modificato dall'art. 24, comma 4 del D.L. 66 del 24/04/2014.

Il contratto di locazione che l'istituto stipulerà dovrà contenere le seguenti clausole specifiche:

1. Durata anni 6 con rinnovo tacito alla scadenza per un ulteriore sessennio, previa l'acquisizione di nulla osta al rinnovo, ai sensi dell'art. 1, comma 388, L. 147 del 27.12.2013, da parte della Agenzia del Demanio, fatta salva la facoltà delle parti di dare disdetta del contratto almeno 12 mesi prima della scadenza;
2. Trascorso il 1° sessennio dalla data di decorrenza della locazione è facoltà dell'Istituto recedere dal contratto, in qualsiasi momento, nel caso in cui venisse a cessare il bisogno dei locali, con esclusione di qualsiasi risarcimento in danno a qualunque titolo, dando un preavviso, con lettera raccomandata A.R. o PEC, almeno 12 mesi prima;
3. A fine locazione l'Istituto è esonerato da qualsiasi opera di ripristino.

10) PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte dovranno essere inviate, preferibilmente tramite PEC riservata, entro **le ore 12,00 del giorno 18.06.2021**, al seguente indirizzo di Posta elettronica certificata (PEC):

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

Nel caso la documentazione allegata alla PEC occupi molto spazio di memoria potranno essere effettuati anche più inoltri successivi.

La PEC dovrà avere il seguente oggetto:

"Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a Direzione Provinciale INPS di Modena" e contenere i riferimenti del mittente: indirizzo, telefono, fax, mail.

11) DOCUMENTI DA TRASMETTERE IN ALLEGATO ALLA PEC

1. La domanda dovrà essere redatta secondo il modello Allegato A) (che si pubblica su file editabile), firmata con firma digitale, nella quale il proprietario dell'immobile (persona fisica o rappresentante legale in 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 alla normativa vigente;
 - L'immobile è o sarà dotato di tutti gli impianti richiesti;

- L'immobile è conforme alle normative di sicurezza, antincendio e superamento delle barriere architettoniche;
- Saranno realizzate le suddivisioni interne indicate nell'avviso di ricerca;
- Nella eventualità che l'immobile fosse prescelto dall'Istituto come sede della struttura INPS, il locatore accetterà di stipulare il contratto di locazione con le clausole specifiche indicate al punto 9);
- 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 né di altre condizioni che possono inficiare il perfezionamento della locazione;
- Nel caso in cui l'offerente sia una Società autocertificazione antimafia.

2. Copia del documento di identità del dichiarante;
3. Copia del titolo di proprietà;
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 del presente Avviso di ricerca firmata in segno di integrale visione e accettazione.

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti tramite PEC all'indirizzo sopra esposto entro il 25/05/2021.

I proprietari e le società offerenti non potranno richiedere alcun indennizzo per mancata stipula del contratto di locazione né alcun rimborso per le spese sostenute per la formulazione e la presentazione della proposta.

12) 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 dott. Elio Rivezzi.

13) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art.31 del D. Lgs. 50/2016, si informa che il Responsabile Unico del Procedimento (si intende il procedimento limitato alla sola indagine di

mercato) è: Ing. Alessandro Tenga.

Si precisa che la presentazione dell'offerta non comporta per l'Istituto alcun obbligo a contrarre, né costituisce aspettativa per l'offerente.

Bologna, li 10 Maggio 2021

F.to
Elio Rivezzi
Direttore regionale