



Data di pubblicazione: 30/06/2022

Nome allegato: *ARIANO IRPINO indagine di mercato giugno 2022.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 Ariano Irpino (AV).*

INDAGINE DI MERCATO – RICERCA IMMOBILE

L'INPS, Istituto Nazionale Previdenza Sociale, Direzione regionale Campania, con sede in Napoli alla Via Medina, 61 indirizzo PEC direzione.regionale.campania@postacert.inps.gov.it 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 dell'Agenzia Territoriale di ARIANO IRPINO -Direzione Provinciale di Avellino, nell'ambito del territorio del **Comune di ARIANO IRINO (AV)**.

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 Ariano Irpino, su quotidiani e manifesti pubblicizzati nel territorio interessato.

L'immobile dovrà avere i seguenti requisiti dimensionali:

Superficie netta complessiva utilizzabile ad uso ufficio suddivisa indicativamente in:

- Superfici ad uso uffici = mq. 420;
- Superfici ad uso archivio = mq. 150;

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;
- 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)
- Adeguata dotazione di parcheggi, sia pubblici sia ad uso esclusivo;
- Valutazione sulla vulnerabilità sismica ai sensi della vigente normativa tecnica (NTC/2018 e ss.mm)
- Conformità dell'immobile (o relativa dichiarazione d'intenti di 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), oppure, in alternativa, 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. Attività n. 34 D.p.r. 151/11).

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

Tutti gli oneri per i lavori di adeguamento alla normativa 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'INPS.

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

Gli offerenti possono far pervenire la domanda di partecipazione debitamente corredata della documentazione sotto indicata, entro e non oltre il giorno **30 luglio 2022, ore 14.00** a mezzo PEC all'indirizzo direzione.regionale.campania@postacert.inps.gov.it indicando nell'oggetto "Ricerca Immobile da destinare a sede dell'Agenzia Territoriale INPS di Ariano Irpino (AV)" e contenere i riferimenti del mittente: indirizzo, PEC, telefono, mail.

La domanda potrà essere trasmessa anche a mezzo plico postale all'indirizzo di seguito riportato di seguito:

INPS – DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA
Area Conformità, Gestione Risorse e Patrimonio
Via Medina 61 – 80133 Napoli

Il plico, che dovrà pervenire entro e non oltre il giorno **30 Luglio 2022 ore 14.00**, dovrà indicare all'esterno la dicitura: "Ricerca Immobile da destinare a sede dell'Agenzia Territoriale INPS di Ariano Irpino (AV)".

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 settimo – Team Beni e Servizi/Team Patrimonio, 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, mail e PEC.

L'invio dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'INPS ove, per qualsiasi motivo, essa non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il termine di presentazione della candidatura è perentorio e faranno fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

L'offerta e la restante documentazione per la quale è richiesta la sottoscrizione del proprietario dell'immobile, sono sottoscritte dal soggetto (persona fisica o giuridica) che presenta la proposta locativa e che ha la piena proprietà dell'immobile ovvero che ne ha la disponibilità, giuridica e materiale, per poterlo concedere in locazione. Nel caso di persona giuridica, occorre allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale. Nel caso di ditta individuale o società, occorre presentare certificato di iscrizione alla camera di commercio. Nel caso in cui l'offerta sia presentata tramite procuratore o institore (e, quindi, sottoscritta da quest'ultimo per conto del proprietario), occorre allegare procura in originale o copia autentica.

Relativamente ai documenti per i quali è richiesta la sottoscrizione di un professionista abilitato, lo stesso deve essere stato incaricato dal soggetto che presenta l'offerta.

Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma digitale.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato.

Non saranno riconosciuti compensi e/o commissioni, a qualunque titolo, richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

I soggetti interessati devono inviare, entro il termine indicato, la seguente documentazione:

- 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 possono invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione redatta secondo lo schema di cui all'allegato B);
- 3) Relazione descrittiva** e relativi allegati, contenente:
 - Indicazione delle superfici nette e lorde;
 - Elaborati grafici (planimetrie, piante prospetti, sezioni, etc.) (allegare);
 - Documentazione fotografica (interni ed esterni da allegare);

- 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 (allegare);
- 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) Offerta economica redatta secondo lo schema di cui all'allegato C).

CANONE DI LOCAZIONE E CONTRATTO

A norma delle vigenti disposizioni, il canone annuo di locazione proposto sarà a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

A norma dell'art. 3, comma 4 D.L. 95/2012 (convertito in Legge 35/2012), il canone ritenuto congruo, è soggetto alla riduzione del 15%. In riferimento ai contratti di locazione stipulati dal 21 dicembre 2021 al 31 dicembre 2023, l'art. 16-sexies del Decreto-Legge 21 ottobre 2021, n. 146 convertito, con modificazioni, nella legge 17 dicembre 2021, n. 215, ha escluso la riduzione del canone del 15% del canone di locazione in presenza di una delle seguenti condizioni:

- a) classe di efficienza energetica non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli, previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs n. 42/2004;
- b) rispetto da parte delle Amministrazioni statali di un parametro non superiore a 15 mq per addetto ovvero non superiore a 20 mq per addetto in caso di immobili di non nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;
- c) nuovo canone di locazione inferiore all'ultimo importo corrisposto.

Il contratto definitivo che l'Istituto stipulerà, 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 o nove 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 o nove 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, riassetto, trasformazione.

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.

L'INPS si riserva la facoltà di optare per una locazione frazionata dell'immobile, acquisendo solamente una parte dello stesso, ferme restando le condizioni di cui al presente avviso; l'offerente, in sede di offerta, deve dichiararsi disponibile a concedere il bene in locazione in modalità frazionata.

Le proposte che perverranno entro i termini sopra descritti 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.

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 l'istruttoria né danni vantati per presunte perdite di altre locazioni.

Non saranno prese in considerazione proposte presentate da intermediari o agenzie di intermediazione immobiliare.

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, sugli immobili proposti al fine di verificarne l'idoneità relativamente a quanto richiesto.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

D.ssa Benedetta Dito, dirigente Area Conformità, Gestione Risorse e Patrimonio della Direzione Regionale INPS Campania

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 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 D.ssa Maria Giovanna De Vivo.

CONTATTI

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi alla Direzione regionale Campania - Area Conformità, Gestione Risorse e Patrimonio - tel.081/7558126 Referente dott. Ettore Petronelli→ mail: ettore.petronelli@insps.it
PEC direzione.regionale.campania@postacert.inps.gov.it

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet dell'Istituto www.inps.it nella sezione Avvisi, bandi e fatturazione, all'Albo Pretorio del Comune di Ariano Irpino (AV), nonché sul quotidiano Il Mattino - Edizione regionale.

Maria Giovanna De Vivo

Direttore regionale