



Ispettorato Territoriale del Lavoro di GROSSETO

AVVISO PUBBLICO

Data di scadenza: 31/03/2023

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA AD USO PUBBLICO - INDAGINE DI MERCATO

L'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Grosseto, d'ora in poi "Amministrazione", ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, d'ora in poi "Immobile", per adibirlo a propria sede.

Il presente avviso è pubblicato contestualmente sul sito www.ispettorato.gov.it (sezione "Amministrazione trasparente" alla voce "Bandi di gara e contratti"), e sull'Albo Pretorio del Comune di Grosseto.

La ricerca è volta a individuare un immobile sul territorio comunale di Grosseto, già edificato al momento del presente avviso e comunque libero e pronto alla consegna a partire dal giorno **01/03/2024**, idoneo all'uso come Ufficio Pubblico, e rispondente ai "Requisiti dell'Immobile" di seguito riportati.

Si precisa che saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i 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 richieste della Amministrazione.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

A) Requisiti generali:

- Ubicazione nel Comune di Grosseto, escluse le frazioni;
- Struttura ben collegata al trasporto pubblico locale e raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione;
- Indipendenza del fabbricato o di porzione di fabbricato, con autonomia impiantistica e di accessibilità (n.2 accessi indipendenti) e con limitatezza di spazi condominiali;
- Agevole fruibilità di aree parcheggio.

B) Requisiti dimensionali e funzionali:

- Superficie complessiva lorda di circa 700-900 mq (ad esclusione degli spazi destinati a parcheggi, porticati, cortili, giardini, balconi, terrazzi e locali tecnici), tenendo conto che il requisito della superficie sarà valutato in base alla notevole o limitata flessibilità nella configurazione degli spazi interni e comprendente almeno:
 - Complessivi 680 – 880 mq circa destinati a uffici, locali di servizio comuni, compresi gli spazi connettivi (corridoi e scale), i servizi igienici, una sala riunioni e una stanza da adibire

- ad archivio cartaceo, quest'ultima di circa 50 mq, con misure non inferiori a 7,80 mt di lunghezza, a 4,5 mt di larghezza ed altezza minima utile pari a 2,70 mt;
- Circa 15-20 mq da destinare a sala CED;
 - Distribuzione su un massimo di 2 piani e suddivisione in ambienti idonei ad allocare 40-42 postazioni di lavoro;
 - Disponibilità di servizi igienici in numero rapportato al personale – distinti tra uomini e donne – e per ogni piano almeno uno accessibile ai disabili;
 - In caso di Immobile situato su piano superiore al livello base di un edificio multipiano, presenza di almeno un ascensore idoneo al trasporto disabili;
 - L'Immobile, inoltre, dovrà essere dotato di:
 - i. Impianto di climatizzazione estate/inverno a pompa di calore con inverter in tutti gli ambienti, a comando autonomo e indipendente per ciascun ufficio/ambiente (ad esclusione dei locali tecnici e di deposito);
 - ii. Impianto di climatizzazione autonomo e indipendente per la sala CED;
 - iii. Impianto di illuminazione dei posti di lavoro (UNI EN 12464-1:2011);
 - iv. Impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di emergenza e indicatori luminosi adeguati, per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza (norma UNI EN 1838:2013) e, ove necessario, impianto antincendio (DM 22 febbraio 2006);
 - v. Impianto di rete informatica con cablaggio strutturato in numero adeguato alle esigenze dell'Amministrazione (circa 100 punti rete con distribuzione da definire);
 - vi. Infissi e serramenti conformi agli standard di sicurezza (norme UNI 7697:2014 e UNI 10818:2015);
 - vii. Predisposizione di ciascuna postazione di lavoro relativamente a linee elettriche, dati, telefoniche, e apparecchiature (stampanti, fotocopiatrici, scanner) in numero adeguato alle esigenze dell'Amministrazione.
 - viii. Tutti gli oneri per i collegamenti per l'approvvigionamento dei collegamenti TLC e per l'allaccio alle singole utenze (gas, acquedotto, rete elettrica, ecc.) devono essere a carico della Proprietà, che all'atto della consegna dell'immobile deve stipulare, o eventualmente volturare, i contratti a favore dell'Amministrazione subentrante.

C) Requisiti tecnico normativi:

- Conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- Conformità alla normativa in materia di edilizia;
- L'Immobile deve essere agibile ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001, ovvero dotato di certificato di Agibilità o Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- Destinazione ad uso compatibile con l'attività a cui è preposto: Uffici Pubblici aperti al pubblico – Categoria Catastale B/4;
- Conformità dell'Immobile alla normativa vigente in materia di:
 - i. Strutture portanti in conformità alle NTC 2018 e ss.mm.ii. (nel caso di immobile totalmente o parzialmente situato su piano superiore al livello base o situato a livello base ma in presenza di piano interrato: solai uffici portata minima 300 Kg/mq; solai area archivio portata minima 600 kg/mq – portata ottimale 1500 Kg/mq;
 - ii. Abbattimento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89 e ss.mm.ii., D.M. n. 236/89 - decreto ministeriale attuativo della L. n. 13/89, L. n. 104/92, D.P.R. n. 503/96);
 - iii. Sicurezza sui luoghi di lavoro (all. IV del D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii, "Requisiti dei luoghi di lavoro");
 - iv. Conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per uffici di cui al DM 22/02/2006 o conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al D.P.R. 151/2011 o analoga certificazione di normativa antincendio (Certificato Prevenzione Incendi – CPI;

Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, art. 4 del D.P.R. 01/08/2011, n. 151 – SCIA);

- v. Conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico ed efficienza energetica (A.C.E. in corso di validità o A.P.E.);
- vi. Conformità alla normativa antisismica – Documento di vulnerabilità sismica, di cui alle vigenti Norme Tecniche per le costruzioni – NTC2018, da cui si evinca in considerazione delle prescrizioni vigenti e le peculiarità dello stabile, in funzione dell'affluenza e dell'occupazione prevista, che l'immobile possiede un indice di resistenza sismica adeguato e conforme alle funzioni dell'Amministrazione in relazione alla classe d'uso corrispondente; qualora l'Immobilabile sia da sottoporre a lavori, la proprietà dovrà produrre in sede di offerta l'impegno ad effettuare i lavori di miglioramento necessari dando esplicita garanzia di raggiungere il livello richiesto di resistenza al sisma entro termini certi;
- Conformità impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.) di tutti gli impianti posti a servizio degli spazi locati (impianti di condizionamento, di riscaldamento e trattamento aria, certificato di conformità degli impianti elettrici e degli ascensori, ecc.);
- Conformità alla normativa vigente riguardante l'assenza di amianto all'interno dell'immobile;
- Conformità alla normativa vigente in materia di protezione contro le scariche atmosferiche (CEI EN 62305 e s.m.i.);
- Conformità agli standard di sicurezza degli infissi (norme UNI 7697:2014 e UNI 10818:2015).

ELEMENTI PREFERENZIALI

Per la scelta dell'Immobilabile saranno altresì presi in considerazione i seguenti aspetti (senza che l'ordine di elencazione costituisca criterio vincolante nella valutazione delle offerte):

- Convenienza economica;
- Messa a disposizione anticipata rispetto alla data del 31/03/2024 (in particolare, Immobilabile disponibile dal 01/01/2024 o prima);
- Efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- Presenza di garage a disposizione del personale dipendente collegato agli uffici;
- Possibilità di un limitato numero di parcheggi a disposizione del personale dipendente (in assenza di garage) e predisposizione di spazi dedicati alle rastrelliere per le bici al fine di favorire una *mobilità dolce* per i dipendenti e per l'utenza;
- Sostenibilità ambientale complessiva ed efficienza energetica attraverso interventi che rendano performante l'involucro dell'Immobilabile e/o degli impianti (pompe di calore, caldaie a condensazione, ecc.) e/o attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, ecc.);
- Immobilabile in ottimo stato manutentivo o, eventualmente, proposte di ristrutturazione e/o di adeguamento alle specifiche esigenze e richieste dell'Amministrazione locataria, che la Proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, entro un ragionevole lasso di tempo che dovrà essere indicato nell'offerta;
- Valorizzazione della qualità ambientale e rispetto dei criteri sociali con l'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) in grado di rispondere all'esigenza della Pubblica Amministrazione di razionalizzare i propri consumi (L. n. 221/2015 e D.Lgs. n. 50/2016). Qualora l'immobile abbia già ottenuto una certificazione energetica secondo uno dei protocolli di sostenibilità ambientale degli edifici (rating systems) di livello nazionale o internazionale (Protocollo ITACA, CasaClima, LEED, WELL, BREEM), è richiesta la presentazione della certificazione di edilizia sostenibile perseguita;
- Ubicazione dell'immobile nelle vicinanze di altri uffici pubblici.

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione dovrà avere una durata minima di sei anni, più sei anni, con previsione di decorrenza, al più tardi, dal **01/06/2024** al **31/05/2030**, ovvero anticipata come sopra specificato.

Il conduttore, alla scadenza del primo periodo di sei (6) anni, avrà il diritto di rinnovare il contratto agli stessi patti e condizioni, tenuto conto delle variazioni del canone dovute agli aggiornamenti ISTAT verificatisi in vigenza del contratto stesso.

In caso di disponibilità di immobili di proprietà dello Stato, l'Amministrazione potrà recedere dal contratto con preavviso di almeno sei (6) mesi.

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse, sottoscritta dal proprietario dei locali e corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire in busta chiusa, mediante raccomandata a/r all'Ispettorato Territoriale del lavoro di Grosseto, indirizzo Via Belgio n. 15, ovvero mediante PEC all'indirizzo **ITL.GROSSETO@PEC.ISPETTORATO.GOV.IT**

Sul plico dovranno essere indicati i dati dell'offerente e la dicitura "Ricerca immobile da destinare a Sede dell'Ispettorato Territoriale del lavoro di Grosseto."

La medesima dicitura, in caso di invio a mezzo PEC, dovrà essere riportata nell'oggetto del messaggio.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è fissato alle **ore 23,59 del giorno 31/03/2023**;

Per le offerte inviate a mezzo posta verrà preso in considerazione il timbro postale di invio.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte inviate fuori termine. L'invio dell'offerta rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non pervenga entro i termini perentori indicati.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere al proponente integrazione documentale se ritenuta utile ai fini dell'esame delle proposte.

La manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica deve essere firmata dal legale rappresentante) ovvero da soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.

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.

La manifestazione di interesse dovrà contenere almeno:

- 1) Domanda di partecipazione, secondo lo schema di cui all'Allegato A;
- 2) Dichiarazione con cui l'offerente attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione (Allegato B);
- 3) Planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione delle superfici;
- 4) Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi tecnici dell'immobile:
 - dati identificativi catastali e di proprietà dell'immobile;

- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, ecc.;
 - descrizione ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, indicazione dei servizi, collegamenti e principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o, in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e dichiarazione sostitutiva della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la certificazione;
 - estremi del provvedimento di Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001, oppure del Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016, non sono stati sottoposti a interventi edili che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;
 - estremi di eventuali Certificati di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ovvero Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini antincendio ove previsto;
 - rispondenza alla normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - conformità alla normativa vigente sul risparmio energetico;
 - attestazione della prestazione energetica dell'Immobile;
 - possesso dell'immobile delle caratteristiche di resistenza sismica richieste o impegno della Proprietà ad eseguire i lavori finalizzati a possederle prima della messa a disposizione dell'immobile;
 - attestazione delle effettive prestazioni energetiche dell'unità in base alle disposizioni legislative vigenti in materia (A.C.E. in corso di validità o A.P.E.);
 - descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e di ultima ristrutturazione;
 - relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione dei fumi, impianto di spegnimento automatico, ecc.);
 - indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, ecc.) ed altresì, indicazione della possibilità di flessibilità distributiva degli spazi interni con particolare riferimento all'utilizzo di tramezzature leggere (cartongesso, calcestruzzo aerato autoclavato e similari);
 - documentazione fotografica;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto e per attestare che l'immobile offerto, le sue strutture ed i suoi elementi costruttivi non presentano rischi per la sicurezza e la salubrità degli ambienti di lavoro (assenza di amianto o di altre fibre potenzialmente cancerogene);
 - indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto;
- 5) Richiesta economica, con indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'IVA, secondo il modello Allegato C.

Premesso che **il canone annuo oggetto di offerta economica sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio**, si fa presente che, ex art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 135/2012, **il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipula del contratto, salvo che ricorra una delle condizioni in presenza delle quali la sopra citata riduzione non si applica, come previsto dall'art. 16-sexies del D.Lgs. n.146/2021 convertito con modificazioni dalla L. n. 215/2021.**

AVVERTENZE

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale ma riveste esclusivamente carattere di indagine conoscitiva, svolta nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa, finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un edificio idoneo all'uso indicato nelle premesse.

Le manifestazioni di interesse che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione. Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che presenteranno manifestazione di interesse. Non saranno corrisposte provvigioni, neanche ad eventuali intermediari, né sarà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Ogni partecipante offerente si impegna a tenere ferma la proposta fino al momento di affidamento del contratto di locazione passiva al partecipante individuato.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere ai soggetti che manifesteranno interesse la formulazione di offerta formale, con definizione delle condizioni tecniche e normative necessarie, presentazione di tutta la documentazione prevista per l'eventuale selezione dell'offerente, attestante il rispetto della disciplina delle costruzioni, tecnica, urbanistica, civilistica, ambientale, di sicurezza e nel rispetto di tutta la normativa afferente la locazione da parte di una P.A., compresa quella Antimafia e quella Anticorruzione.

In ogni caso, preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di GROSSETO procederà a verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati in sede di offerta dal concorrente selezionato.

Nel caso fosse riscontrata la non corrispondenza dell'immobile prescelto con le caratteristiche dichiarate, ovvero nel caso di irregolarità urbanistica e/o normativa, si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo raggiunto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare eventuali spese sostenute fino al momento di interruzione della trattativa nonché a risarcire eventuali danni cagionati all'INL - Ispettorato Territoriale del Lavoro di GROSSETO.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica degli immobili proposti in locazione, concordati con gli offerenti, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

Il soggetto interessato prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha obbligo di comunicazione dell'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente accetta tutte le condizioni del presente avviso.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) – Informativa sul trattamento dei dati personali:

I dati personali del manifestante saranno trattati dall'Amministrazione, in qualità di Titolare del trattamento, esclusivamente e limitatamente a quanto necessario per lo svolgimento della presente procedura e unicamente ai fini della individuazione del miglior offerente, nonché dell'eventuale successiva stipula e gestione del contratto. L'Amministrazione tratterà i dati personali prevenuti con le modalità di cui al modulo di informazioni (INL-GDPR04), consultabile nell'apposita pagina del sito istituzionale (<https://www.ispettorato.gov.it/it-it/Pagine/privacy.aspx>). Il mancato rilascio dei dati personali comporta l'impossibilità per l'operatore economico di accedere alla procedura negoziale in argomento.

Responsabile del procedimento è il Direttore dell'Ispettorato Territoriale di Grosseto, dott.ssa Emanuela Faba, tel. +39 0564.1729.601, e-mail: ITL.Grosseto@ispettorato.gov.it; pec: ITL.Grosseto@pec.ispettorato.gov.it.

Per qualunque informazione e chiarimento è possibile rivolgersi ai funzionari:

- Sig. Marco Cappuccini; e-mail: marco.cappuccini@ispettorato.gov.it;
- Ing. D'Amico Armando; e-mail: armando.damico@ispettorato.gov.it;
- Dott. Mirko De Tommaso; e-mail: mirko.detommaso@ispettorato.gov.it.

IL CAPO DELL'ISPETTORATO TERRITORIALE
Dott.ssa Emanuela FABA

Allegati:

- 1) Allegato A – Domanda di partecipazione;
- 2) Allegato B – Dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- 3) Allegato C – Offerta economica.