



Ispettorato territoriale del lavoro di SALERNO

AVVISO PUBBLICO

PER RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A SEDE DELL'I.T.L. DI SALERNO

(ai sensi dell'art.2, c. 222, L. 23 dicembre 2009, n°191 ed in applicazione del successivo comma 222-quater, introdotto dall'art.24, c. 2, D.L. 66/2014 convertito in legge 89/2014)

L'Ispettorato Territoriale del Lavoro (di seguito I.T.L.) di Salerno ha la necessità di individuare un immobile o porzione di immobile utile alla locazione da destinare a propria sede.

Data dell'avviso: 26/06/2023

Data di scadenza per la presentazione di proposte: 31/07/2023

Il presente avviso riveste carattere esclusivamente di indagine conoscitiva, finalizzata all'individuazione di soggetti selezionati nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Le offerte relative a questo avviso non saranno in alcun modo, ritenute vincolanti per l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Salerno, pertanto nessun diritto potrà essere invocato ad alcun titolo, dai soggetti che presenteranno le loro offerte.

Cosicché l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Salerno si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta e, quindi, di non dar seguito alla presente procedura.

1. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

L'immobile, rispondente alle norme urbanistiche vigenti, dovrà avere i seguenti requisiti, **pena l'esclusione dell'offerta.**

1.A - UBICAZIONE e REQUISITI LOGISTICI

- l'immobile richiesto dovrà essere ubicato nel territorio del comune di Salerno, (ove in zona decentrata dovrà essere servita dal trasporto pubblico);
- fabbricato terra-cielo ad esclusivo uso, oppure porzione di fabbricato con ingressi ed uscite indipendenti, con limitatezza di spazi condominiali;

1.B - DIMENSIONI e REQUISITI FUNZIONALI

La struttura edilizia dovrà garantire l'allocazione di circa 120 (centoventi) unità di personale e corrispondere alle seguenti caratteristiche tecniche.

Superficie complessiva compresa tra 2.100 mq e 2.600 mq lordi circa, in fabbricato con destinazione d'uso "uffici", suddivisa indicativamente come segue:

- a) mq 1.300/1.900 da adibire ad uffici, di cui una parte già suddivisa in 40 (quaranta) stanze da 26 mq ciascuna ed una stanza di circa trenta mq oltre ad un servizio igienico a quest'ultima riservato. La superficie rimanente dovrà avere la possibilità di essere suddivisa in stanze le cui dimensioni verranno definite successivamente dall'I.T.L. di Salerno in funzione della conformazione del fabbricato proposto; tutti i lavori saranno a totale carico della proprietà, senza alcun onere per questa amministrazione;
- b) mq 250/300 da adibire ad archivio storico, ospitante carta in quantità superiore a 50 (cinquanta) quintali (assoggettato a Certificato Prevenzione Incendi, ex D.P.R. 151/2011, cfr attività n. 34);
- c) mq 150/200 da adibire ad archivio corrente, con due postazioni di lavoro (assoggettato a Certificato Prevenzione Incendi, ex D.P.R. 151/2011, cfr attività n. 34);
- d) superfici dedicate a sala riunione per almeno 80 (ottanta) persone, sala conciliazioni per almeno 10 (dieci) persone, stanza da adibire a centralino telefonico con postazione di lavoro e front-office con almeno quattro postazioni di lavoro e servizio igienico per diversamente abile;
- e) servizi igienici (antibagno e bagno) il cui numero dovrà essere rapportato al personale interno nonché alla ulteriore presenza di massimo 80 (ottanta) persone, in conformità a quanto previsto dalle vigenti norme in materia di igiene. Nel caso la superficie dell'immobile sia dislocata su più piani i servizi igienici dovranno essere almeno tre per ogni piano di cui uno per diversamente abili e comunque il loro numero totale non potrà essere minore di 20 (venti);
- f) mq 15 da adibire a locale "server";
- g) mq 80/100 da destinare a deposito materiale.

Tutti gli ambienti individuati dalle lettere a), c), d), f), dovranno essere dotati di impianti climatizzati autonomi e non centralizzati.

Il fabbricato dovrà essere dotato di impianti a norma, di sistemi e presidi di sicurezza ed antincendio, di impianti autonomi di riscaldamento e raffreddamento (pompe di calore) ad aria climatizzata con acqua di condensa canalizzata direttamente all'esterno ed essere predisposto per il cablaggio delle apparecchiature informatiche/telefonia.

Più precisamente il fabbricato dovrà essere dotato di:

- ◆ Impianti di climatizzazione estate/inverno autonomi, in ogni singolo ambiente;
- ◆ Impianto di rilevazione fumi ove previsto dalla normativa antincendio;
- ◆ Impianto di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio;
- ◆ Impianto elettrico e di illuminazione, completo di corpi illuminanti per ogni ambiente interno, muniti di lampade a led;
- ◆ Impianto di illuminazione di sicurezza munito di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza con lampade a led;
- ◆ Canalizzazioni predisposte per il cablaggio della rete informatica e telefonica in tutti gli ambienti, per il cablaggio di un impianto antifurto dotato di sensori volumetrici sui principali luoghi di passaggio e contatti magnetici sulle possibili vie di accesso;
- ◆ Di serramenti, ai vani porte e finestre dei piani terra e dei primi piani, con tecnologia certificata antieffrazione e porte blindate dotate di maniglione

- antipanico;
- ◆ Serrature di sicurezza per tutti gli infissi esterni corredati da vetri antischegge ed antisfondamento certificati, protetti contro l'irraggiamento solare;
- ◆ Serrature di sicurezza a tutte le porte di accesso agli uffici.

1.C - REQUISITI TECNICI COME RICHIESTI DALL'AGENZIA DEL DEMANIO

L'immobile dovrà essere:

- a) rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008 e s.m. ed i.);
- b) rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m. ed i.);
- c) rispondente alle prescrizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui all'allegato IV del D.Lgs 81/2008 e s.m. ed i.;
- d) legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio;
- e) dotato di impianti elevatori se costituito da piani oltre il piano terra accessibili ai portatori di handicap;
- f) dotato di Certificazione di Destinazione Urbanistica ad uso Uffici;
- g) dotato di Certificato di Prevenzione Incendi per gli spazi da destinare ad archivio storico e ad archivio corrente, adeguatamente dimensionati anche in altezza, con tutte le certificazioni a norma di legge (quantità di carta stimata superiore ai 50 quintali, ex D.P.R. 151/2011, cfr attività n. 34);
- h) dotato di Attestato di Certificazione Energetica;
- i) dotato di Certificazione di compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti;
- j) dotato di Certificazione di Conformità alla normativa antisismica;
- k) dotato di Certificato di Agibilità.

Nel caso di immobile da sottoporre a lavori, dovrà essere allegata una "dichiarazione d'intenti" a rendere rispondente l'immobile ai requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) ed inoltre a fornire la documentazione di cui alle lettere, f), g), h, i), J) e k), con la precisazione che tutti i lavori e le spese per la produzione delle certificazioni richieste saranno a totale carico della proprietà, senza alcun onere per l'I.T.L. di Salerno.

Saranno considerate ammissibili anche le proposte per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, senza alcun onere per l'I.T.L. di Salerno, la ristrutturazione o i lavori necessari a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze connesse al funzionamento dell'ufficio rappresentate dalla parte locataria; la proprietà offerente si impegna ad effettuare ed ultimare i lavori per tutti gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari, entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di locazione.

2. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei); l'eventuale rinnovo, con esclusione di forme tacite, potrà avvenire nei termini di legge nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

3. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario – persona fisica o soggetto giuridico – dovrà pervenire in busta chiusa, secondo le modalità di seguito indicate, pena la non ammissione, improrogabilmente entro e non oltre il giorno 31.07.2023:

- a) Consegna a mano presso Ispettorato Territoriale del Lavoro di Salerno
Processo Pianificazione, Controllo e Funzionamento
Corso G. Garibaldi, 142/D 84123 - SALERNO
Apertura lunedì/mercoledì/venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 14,30 alle ore 15,30. Sabato chiuso.
- b) A mezzo spedizione postale. In tal caso il plico dovrà tassativamente pervenire comunque entro il giorno 31/07/2023.

Per informazioni si potrà utilizzare il seguente indirizzo pec:

itl.salerno@pec.ispettorato.gov.it

Sul plico sigillato dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale, domicilio, indirizzo di posta elettronica/PEC) e dovrà recare all'esterno la seguente dicitura: **“Ricerca di immobile in locazione da adibire a sede dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Salerno”**.

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine indicato.

I plichi pervenuti resteranno custoditi all'interno degli archivi dell'I.T.L. per i tempi necessari all'espletamento dell'istruttoria e, comunque, non verranno restituiti al mittente.

Il plico, sigillato e firmato sui lembi, dovrà contenere:

- a) la busta con l'offerta economica, sigillata e firmata sui lembi e recante la scritta “offerta economica”, concernente il canone annuo richiesto con l'indicazione dell'eventuale assoggettabilità ad I.V.A.;
- b) la busta con l'offerta tecnica recante la scritta “offerta tecnica”, dovrà contenere la seguente documentazione:
 - lettera di presentazione dell'immobile proposto, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario), con l'indicazione dei dati (nome, cognome, indirizzo) del proprietario dell'immobile, se persona fisica, ovvero ragione sociale, sede legale, dati del rappresentante legale, se persona o soggetto giuridico, corredata dall'indirizzo di posta elettronica certificata presso il quale inviare eventuali comunicazioni;
 - fotocopia del documento di riconoscimento del sottoscrittore;
 - copia del titolo di proprietà dell'immobile e visure catastali aggiornate (con l'impegno a fornire le visure storiche catastali a richiesta di quest'Ufficio);
 - dichiarazione di disponibilità, a firma del soggetto dotato dei necessari poteri, a realizzare a proprie cure e spese, senza oneri aggiuntivi per l'I.T.L. di Salerno, tutte le opere che si dovessero rendere necessarie, in relazione alla conformazione del fabbricato, per adeguare i locali alle specifiche esigenze legate all'attività istituzionale dell'Ufficio.
 - Dettagliata relazione tecnico-estimativa, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario), inerente la sua ubicazione, l'epoca di costruzione, i dati catastali, nonché descrittiva delle

caratteristiche tecniche dimensionali e funzionali dell'immobile con la descrizione dei materiali impiegati e delle dotazioni impiantistiche;

- Elaborato planimetrico dello stato di fatto dell'immobile, in scala adeguata (1:100 – 1:200), sottoscritto da un professionista abilitato;
- Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che l'immobile:
 - ❖ è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - ❖ è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
 - ❖ è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
 - ❖ ha destinazione d'uso "ufficio pubblico" e che tale destinazione d'uso è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, ecc.);
- Certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
- Attestato di certificazione energetica;
- Certificato rilasciato dall'Amministrazione comunale, attestante che la destinazione d'uso dell'immobile a ufficio pubblico è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- Certificato di agibilità;
- Documentazione fotografica dell'immobile;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del proprietario dell'immobile o del rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario attestante:
 - L'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero l'assenza di pendenza di una delle predette procedure, nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - L'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso. Nel caso di persona o soggetto giuridico il requisito deve riguardare il legale rappresentante e i soggetti amministratori.

La documentazione di cui sopra, laddove presentata in copia, dovrà avere la dicitura "copia conforme all'originale".

4. ELEMENTI DI COMPARAZIONE DEGLI IMMOBILI PROPOSTI

Premessa la necessaria sussistenza dei requisiti di cui ai punti 1.A, 1.B e 1.C e la rilevanza della minore entità del canone di locazione proposto, costituiscono elementi di comparazione degli immobili:

- indipendenza del fabbricato;
- il migliore collegamento con le principali vie di comunicazione;
- la più agevole raggiungibilità con i mezzi pubblici;
- la vicinanza più prossima alle fermate dei mezzi pubblici;
- la possibilità di usufruire gratuitamente di parcheggi ad uso esclusivo di dipendenti;
- la prossimità di aree adibite a parcheggi pubblici;
- una razionale distribuzione degli spazi interni e dei percorsi;

- la non vetustà dell'immobile, degli impianti e delle strutture/finiture al fine di evitare interventi ravvicinati di manutenzione;
- nell'eventualità di lavori di ristrutturazione o adeguamento dell'immobile alle esigenze dell'Ufficio, il minor tempo proposto per il suo possibile utilizzo.

5. ULTERIORI CONDIZIONI

Il presente "Avviso pubblico" ha come scopo anche quello di svolgere una indagine di mercato e non vincola in alcun modo l'I.T.L. di Salerno, che si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché di recedere dalle trattative. Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti conseguente alla sola presentazione delle offerte.

L'I.T.L. si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti .

L'I.T.L., a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle offerte.

Nel caso in cui fosse accertata la non rispondenza dell'immobile prescelto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità urbanistica e/o normativa, si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare le spese sostenute sino alla data di interruzione della trattativa e a rifondere ogni eventuale danno cagionato all'I.T.L. .

Il canone di locazione offerto dell'immobile prescelto sarà sottoposto alla valutazione di congruità dell'Agenzia del Demanio ai fini del rilascio del "nulla osta alla stipula del contratto". L'Agenzia del Demanio potrà richiedere, a sua volta, ulteriore documentazione ritenuta necessaria.

La proprietà dovrà assicurare la propria disponibilità ad accettare il canone di locazione che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, ridotto del 15% in ossequio a quanto disposto dall'art. 3 d.l. n. 95/2012, successivamente convertito in l. n. 135/2012.

La sottoscrizione del contratto di locazione, potrà essere conclusa esclusivamente allorquando l'Agenzia del Demanio, interessata dall'I.T.L., in merito al canone di locazione avrà espresso il proprio nulla osta ai sensi delle norme vigenti e sarà subordinata all'autorizzazione della competente Direzione Centrale dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro.

Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso, sarà data comunicazione nel sito internet istituzionale.

I dati raccolti, ai sensi di legge, saranno trattati esclusivamente nell'ambito della presente indagine di mercato. Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente esprime il proprio assenso al trattamento dei dati.

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

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

E' garantita, salvo ristoro di eventuali danni che dovesse subire l'Amministrazione, la facoltà per l'offerente di ritirare la proposta tramite comunicazione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o via posta elettronica certificata. In assenza di comunicazione in tal senso, l'offerta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente procedura.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amministrazione potrà effettuare più sopralluoghi sugli immobili proposti al fine di

accertarne l'adeguatezza alle esigenze di natura istituzionale; la proprietà garantisce all'I.T.L. di Salerno la possibilità di effettuare tutte le verifiche sui luoghi, sugli impianti e sulle strutture, anche finalizzate a proporre eventuali modifiche utili per lo scopo rappresentato.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente dichiara di accettare tutte le condizioni del presente "Avviso pubblico".

Il presente "Avviso pubblico" è pubblicato sul sito internet dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Salerno e dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro, www.ispettorato.gov.it e sul sito istituzionale dell'Agenzia del demanio .

Per ogni ulteriore informazione, potrà essere contattato il personale di quest'ufficio di seguito indicato:

Dott.ssa Rossana Giardino
utenza telefonica 089 2785406

e-mail rossana.giardino@ispettorato.gov.it

Sig. Giuseppe Manzo
utenza telefonica 089 2785453

e-mail giuseppe.manzo@ispettorato.gov.it

Ing. Alfonso Tafuri
utenza telefonica 0892785214

e-mail alfonso.tafari@ispettorato.gov.it

IL DIRETTORE AD INTERIM DELL'ISPETTORATO TERRITORIALE DEL LAVORO SALERNO
(Dr. Giuseppe CANTISANO)