

Bando per l'assegnazione in locazione della porzione di edificio di proprietà INAIL sito in Ferrara - Viale Cavour n. 86-104 - con destinazione d'uso uffici.

L'Inail - Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro - Direzione Regionale per l'Emilia Romagna, indice una procedura per la scelta del locatario della porzione di edificio di proprietà INAIL sita in Ferrara - Viale Cavour n. 86-104, con destinazione d'uso uffici, catastalmente identificata al foglio 381, mappali 515 (parziale) - sub 60, 665 - sub 8 e 670 - sub 3 (uffici), mappale 667 (superficie scoperta ad uso esclusivo degli uffici), mappale 668 superficie scoperta condominiale.

Ubicazione e caratteristiche dell'edificio

L'edificio è ubicato nel centro storico cittadino, in una zona caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici d'epoca, destinati prevalentemente ad abitazioni e, in misura minore, ad attività terziarie e commerciali.

A breve distanza sono ubicati i principali servizi (scuole, ospedale, poste, aree a verde attrezzate, attività commerciali e terziarie), oltre ad edifici di elevato pregio storico: Castello Estense, Cattedrale, Palazzo dei Diamanti.

La zona è servita da mezzi di trasporto pubblico che assicurano un agevole collegamento con le restanti zone della città.

Con riferimento al P.R.G. del Comune di Ferrara, l'edificio ricade in zona A1 - Centro storico - sottozona A1/1R.

L'edificio risale al 1950 ed è caratterizzato da struttura portante con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in laterocemento. Il tamponamento è in muratura, con finitura esterna in mattoni faccia a vista e intonaco tinteggiato.

L'edificio è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato e altri 7 piani fuori terra.

Le coperture sono piane, praticabili e pavimentate con marmettoni in ghiaia.

I telai delle finestre sono in legno comune, risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, con tapparelle del tipo avvolgibile in plastica.

L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrico, adduzione gas, fognario, telefonico, citofonico. La fornitura di energia elettrica, originariamente in media tensione con propria cabina di trasformazione, è attualmente in bassa tensione. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato condominiale, con una centrale alimentata da teleriscaldamento, corpi scaldanti costituiti da fan-coil negli uffici e radiatori nei bagni e nel vano scala.

L'edificio è servito da 3 vani scala dotati di ascensori, di cui due condominiali e uno ad uso esclusivo dei piani rialzato-ammezzato-primi, che sono adibiti a uffici. I restanti piani dell'edificio sono occupati da unità ad uso abitativo.

Superfici della porzione di edificio

La porzione dell'edificio da locare comprende alcuni locali al piano seminterrato destinati a cantine e depositi e altri locali ai piani rialzato, ammezzato e primo destinati ad uffici, aventi le seguenti superfici lorde:

- locali al piano seminterrato: superficie lorda mq 375 ca.;
- locali al piano rialzato: superficie lorda mq 840 ca.;
- locali al piano ammezzato: superficie lorda mq 635 ca., oltre mq 8 di balconi;
- locali al piano primo: superficie lorda mq 635 ca., oltre mq 8 di balconi.

I piani sono collegati da un vano scala ad uso esclusivo dotato di ascensore. I piani primo e ammezzato dispongono di accessi anche dalle scale condominiali 'A' e 'D', con uscita nel cortile interno condominiale.

I locali dispongono di un cortile ad uso esclusivo, pavimentato e servito da passo carraio su V. Cavour, ove è possibile collocare una decina di posti auto.

Canone a base d'asta: euro 118.000,00 annue.

Superficie lorda: mq 2.485 circa.

Destinazione d'uso: uffici.

Certificazione energetica: classe energetica F.

Requisiti richiesti

Possono partecipare alla procedura per l'assegnazione in locazione della porzione di edificio tutte le persone fisiche e/o giuridiche che:

- non abbiano subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione (per le Società di persone tale requisito va posseduto da tutti i soci, per le Società di capitale il requisito deve essere posseduto dal legale rappresentante);
- non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e nei cui confronti non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- siano in regola con la vigente legislazione antimafia (D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 e successive modifiche ed integrazioni);
- non siano debitori nei confronti dell'INAIL o abbiano procedure legali in corso con l'INAIL per qualsiasi motivo e siano solvibili;
- siano in regola ai fini contributivi e previdenziali; in caso di assegnazione, l'INAIL acquisirà d'ufficio il Documento unico di regolarità contributiva (DURC), ove necessario;

le persone fisiche devono anche dichiarare che:

- abbiano la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'UE, o che siano cittadini di Stati extracomunitari inseriti nella lista degli Uffici provinciali del lavoro o che svolgano attività lavorativa autorizzata.

L'offerente dovrà attestare il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, resa secondo il facsimile allegato 1 **"autodichiarazione/domanda per bando locazione di porzione di edificio ad uso uffici"**, sottoscritta in ogni pagina e corredata di copia del documento di identità del sottoscrittore.

Modalità e termini di presentazione delle domande

I soggetti interessati alla locazione dovranno far pervenire il modello allegato 1 **"autodichiarazione/domanda per bando locazione di porzione di edificio ad uso uffici"**, in busta chiusa, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, alla **Direzione regionale Inail per l'Emilia Romagna, Galleria 2 Agosto 1980 n. 5/A - Bologna**, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 29 novembre 2021**.

Sulla busta dovrà essere riportato il nominativo o la denominazione sociale dell'offerente, il telefono e l'indirizzo di posta elettronica certificata.

Sulla busta dovrà essere riportata la dicitura "offerta per la locazione della porzione di edificio ad uso uffici sita in Ferrara, Viale Cavour n. 86-104".

La busta dovrà essere inviata tramite raccomandata a/r, o tramite corriere oppure consegnata a mano dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00, al seguente indirizzo: INAIL - Direzione Regionale per L'Emilia Romagna - Ufficio POAS/Patrimonio Immobiliare, Galleria 2 Agosto 1980, 5/a - 40121 Bologna.

In caso di consegna a mano farà fede la data dell'attestazione di consegna rilasciata, mentre in caso di consegna tramite raccomandata a/r, o tramite corriere farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Inail all'atto del ricevimento.

In ogni caso il limite temporale massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato e l'invio della busta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'INAIL per ritardi o disguidi e per la dispersione della busta stessa dipendente da inesatta indicazione del recapito da parte dei candidati, per eventuali disguidi postali o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o di forza maggiore.

Si avverte che non saranno prese in considerazione buste anonime o che non consentano, comunque, l'accertamento, già prima dell'apertura della busta stessa, della chiara ed inequivocabile certezza del contenuto ai fini della gara.

La busta dovrà contenere il modello allegato 1 **"autodichiarazione/domanda per bando locazione di porzione di edificio ad uso uffici"**, comprensiva dell'offerta di canone locativo, in aumento rispetto alla base d'asta. L'offerta dovrà essere vincolante per almeno dodici mesi dalla data di presentazione.

La busta dovrà contenere anche un deposito cauzionale a garanzia della serietà dell'offerta.

L'autodichiarazione/domanda per bando locazione di porzione di edificio ad uso uffici", che deve essere munita d'apposita marca da bollo di euro 16,00, dovrà indicare - in cifra ed in lettere - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale/i rappresentante/i. La stessa non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Inail.

L'offerta dovrà essere corredata da copia fotostatica di un documento di identità del/i sottoscrittore/i.

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia della serietà dell'offerta pari al 10% del canone annuo a base di gara, pertanto di euro 11.800,00 (undicimilaottocento/00).

Tale deposito potrà essere costituito mediante fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

Il deposito cauzionale costituito sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa dovrà:

a) essere prodotta in originale con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;

b) avere validità per dodici mesi dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;

c) prevedere espressamente:

1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;

2. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;

3. l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Inail - Direzione regionale Emilia Romagna.

Ai concorrenti non aggiudicatari la fidejussione verrà restituita entro trenta giorni dall'ultimazione della procedura di gara. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Inail di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Verifiche della documentazione e documenti da presentare

La stipula del contratto di locazione sarà subordinata, oltre che alla verifica della documentazione relativa al richiedente, anche alla costituzione di un deposito mediante fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni pari ad una

annualità di canone, a garanzia del pagamento del canone e dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, da costituirsi entro 15 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione, decorsi i quali, senza che sia stata costituita la predetta garanzia, l'Inail avrà facoltà di dichiarare la decadenza dall'assegnazione stessa.

Consegna - decorrenza e durata del contratto di locazione

La porzione di edificio in questione è libera.

Il contratto di locazione sarà stipulato per l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, libera e per un periodo di anni 6 (sei), eventualmente rinnovabili per altri 6 (sei) anni.

Criteri per l'assegnazione

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta per il canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare, al rialzo rispetto alla base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà con offerta migliorativa da presentare in busta chiusa.

L'aggiudicazione provvisoria diventerà definitiva a seguito dell'esito positivo del controllo dei requisiti auto dichiarati.

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica il giorno 30 novembre 2021 alle ore 10,00 presso la Direzione regionale Inail per l'Emilia Romagna – Galleria 2 Agosto 1980, n. 5/A. Potranno assistere i soggetti che hanno presentato offerta (per le società il legale rappresentante o soggetto munito di delega scritta).

In ottemperanza alle disposizioni in vigore per il contrasto dell'emergenza sanitaria da Covid-19 si specifica che i concorrenti che ne faranno richiesta potranno partecipare alla seduta pubblica per l'apertura delle buste in modalità remota tramite collegamento con piattaforma Teams.

La richiesta di partecipazione alla seduta pubblica di apertura delle offerte dovrà essere espressa entro il giorno di scadenza del bando inviando l'allegato 2, **"richiesta partecipazione a seduta pubblica apertura buste via web"**, all'indirizzo PEC emiliaromagna@postacert.inail.it.

Sopralluogo

Si comunica che per la partecipazione alla presente procedura il sopralluogo è obbligatorio, affinché l'offerente prenda atto dell'immobile, ed è possibile visionarlo entro il giorno 24 novembre 2021, prendendo contatti con il tecnico dell'Inail Geom. Santini, tel. 0516095381 - 3389609356 – mail a.santini@inail.it. A seguito del sopralluogo sarà redatto apposito verbale.

Si allegano al presente bando n. 4 planimetrie dell'unità immobiliare.

Informazioni generali

L'Inail si riserva ampia facoltà in ogni caso di non procedere all'apertura delle buste e di non aggiudicare la gara e si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente bando.

Il presente avviso e le successive acquisizioni delle domande di locazione non sono in alcun modo vincolanti per l'Istituto e non costituiscono diritti o interessi legittimi in favore dei soggetti coinvolti.

La domanda dovrà essere in regola con l'imposta di bollo; in caso contrario dovrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/82.

L'Inail si riserva altresì, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla presente procedura o che abbia dichiarato il falso, decade dall'aggiudicazione provvisoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

Il verbale d'asta non tiene luogo, né ha valore di contratto.

Il miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta e per dodici mesi dalla data della sua presentazione.

Il presente bando e tutte le eventuali modifiche e integrazioni saranno pubblicate sul sito www.inail.it nella sezione amministrazione trasparente – beni immobili e gestione patrimonio – gestione del patrimonio immobiliare – locazioni. Gli interessati sono invitati pertanto ad accedere costantemente al sito, sul quale verranno altresì pubblicate tutte le comunicazioni relative.

Per informazioni e chiarimenti sulla procedura contattare:

Direzione regionale per l'Emilia Romagna: e-mail: emiliaromagna@inail.it

Luciano Delle Chiaie tel. 0516095506 - email l.dellechiaie@inail.it oppure Virna Precoma tel. 0516095619 - email v.precoma@inail.it.

Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali è disciplinato dal Decreto Legislativo 10.08.2018 n.101 che ha adeguato il Codice in materia di protezione dei dati personali, alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 – GDPR.

Il Direttore regionale
Dott.ssa Fabiola Ficola

ALLEGATI:

- autodichiarazione/domanda per bando locazione di porzione di edificio ad uso uffici
- richiesta partecipazione a seduta pubblica apertura buste via web
- 4 planimetrie