

## **AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISTARE PER ADIBIRE A SEDE INAIL**

L'**INAIL** - Direzione Regionale per l'Emilia Romagna – Galleria 2 Agosto 1980 n. 5/A - Bologna; tel. +39 051 6095111; e-mail [emiliaromagna@inail.it](mailto:emiliaromagna@inail.it); PEC: [emiliaromagna@postacert.inail.it](mailto:emiliaromagna@postacert.inail.it)

### **AVVIA**

un'indagine di mercato per la ricerca di un immobile, preferibilmente cielo terra, da acquistare a Reggio Emilia per adibirlo ad uffici della sede Inail di Reggio Emilia.

In sostituzione totale o parziale della somma di denaro costituente il corrispettivo del contratto, l'acquisto sarà effettuato tramite permuta con l'immobile di proprietà Inail sito in Reggio Emilia Via Monte Marmolada n. 5, nell'attuale stato di conservazione, di superficie commerciale di oltre mq 4.300, oltre ad archivi ed interrato, con sviluppo per 6 piani fuori terra. L'immobile di Via Monte Marmolada verrà reso libero al momento del trasloco nel nuovo immobile.

Il valore di stima dell'immobile di Via Monte Marmolada sarà fatto sulla base del prezzo di mercato che sarà congruito da apposita commissione interna all'Istituto. Alla presente indagine di mercato potranno aderire sia i privati che pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, c. 2, del D. Lgs. 165/2001 (Testo Unico sul Pubblico Impiego).

### **ART. 1 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISTARE**

L'immobile oggetto di offerta, all'atto della partecipazione alla presente indagine, dovrà essere preferibilmente: finito, di recente costruzione, ovvero in fase di costruzione, ovvero in fase di ristrutturazione o da ristrutturare con relativo progetto esecutivo.

Costituiscono **caratteristiche essenziali** dell'immobile:

1. essere indipendente e avere destinazione d'uso Ufficio Pubblico;
2. essere ubicato in zone limitrofe al centro città;
3. essere servito da mezzi pubblici di trasporto, sia urbani che extraurbani e ben collegato con le principali vie di comunicazione;
4. essere in prossimità di aree di parcheggio ad uso pubblico;
5. avere la disponibilità di parcheggi ad uso privato;
5. avere una superficie lorda fuori terra di circa 2.120 metri quadrati, che in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni sia sufficiente per consentire lo svolgimento delle attività istituzionali e mediche previste e di accogliere la relativa utenza, oltre a 212 metri quadrati di archivi al piano interrato;
6. essere completamente accessibile e privo di barriere architettoniche in ogni parte, inclusi i parcheggi privati;

7. se finito, essere dotato del certificato di agibilità ed essere in regola con tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale.

Se in fase di costruzione, ovvero in fase di ristrutturazione o da ristrutturare, il relativo progetto dovrà rispettare tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale in modo da poter ottenere, al suo completamento, il certificato di agibilità per la destinazione d'uso prevista.

In tale secondo caso, il progetto, in particolare, dovrà essere conforme:

- a) alle prescrizioni in materia di "Requisiti sui luoghi di lavoro" (all. IV del D.Lgs. 81/2008);
- b) alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008); in particolare la superficie destinata ad ambulatorio medico dovrà essere dotata di impianti elettrici di tipo "1", in accordo con le vigenti norme CEI;
- c) alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche (D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996); in particolare dovrà essere dotato di almeno due ascensori idonei all'uso da parte dei disabili;
- d) alla normativa vigente in materia antisismica (NTC 2018 e circolare esplicativa), con valori di resistenza statica idonei ad uffici aperti al pubblico e a strutture sanitarie;
- e) alla normativa di prevenzione incendi (DPR 151/2011 e s.m.i.) in relazione alle diverse attività quali: ufficio, deposito di carta, autorimessa, eventuale centrale termica, ambulatori medici, gruppo elettrogeno, etc.;
- f) alla normativa Regionale sul contenimento dei consumi energetici, con prestazione energetica di standard elevato, con caratteristiche di bio-sostenibilità dei materiali adottati;
- g) alle norme sulle attività sanitarie regionali per le successive necessarie autorizzazioni delle attività sanitarie.

## **ART. 2 ELEMENTI PREFERENZIALI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Costituiscono **elementi preferenziali** che l'Istituto si riserva di valutare sulla base di scelta discrezionale al fine di soddisfare le proprie esigenze:

- avere uno sviluppo plano-volumetrico che consenta la massima flessibilità e adattabilità degli spazi nel tempo, possibilmente a pianta libera, con la possibilità di utilizzare pareti mobili e/o attrezzate;
- avere ai piani interrati uno spazio da adibire ad archivio pari al 10% della superficie lorda fuori terra, collegati facilmente ad un accesso carrabile e ai piani fuori terra tramite scale e ascensori;
- essere dotato di un impianto di condizionamento con trattamento dell'aria primaria e recupero di energia;
- avere gli impianti con la massima flessibilità di adattamento ed eventuali variazioni del lay-out, di facile manutenzione, prevedendo la presenza di cavedi visitabili per i passaggi verticali e la previsione di tutti gli impianti ispezionabili negli ambienti per i passaggi orizzontali;
- avere l'involucro edilizio, comprensivo di infissi esterni, che consenta di minimizzare i costi di gestione, e di garantire una prestazione energetica

tale da rispettare almeno i limiti imposti dalle normative vigenti in materia di contenimento energetico;

- essere di recente costruzione e finito;
- essere autonomo da cielo a terra compresi gli eventuali piani interrati;
- essere vicino ad altre strutture pubbliche;
- essere vicino a sportelli bancari e/o postali;
- essere vicino a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo;
- essere indipendente da parti condominiali;
- che permetta la collocazione di tutte le attività sanitarie al primo livello fuori terra;
- avere accessi differenziati per il personale e per il pubblico, entrambi privi di barriere architettoniche;
- avere uno sviluppo orizzontale degli uffici destinati ad aree specifiche;
- essere dotato di: porte e finestre del piano terra di tipo antisfondamento, on infissi esterni dotati di vetri antinfortunistici basso emissivi e di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti dei vetri che soddisfino i requisiti previsti dalla normativa sul risparmio energetico;
- prevedere un utilizzo prevalente di pareti mobili\attrezzate che permettano, nel tempo, la massima flessibilità d'uso degli spazi;
- avere sale pluriuso realizzate con pannelli mobili insonorizzati per attività di: sala riunioni/biblioteca/formazione/etc;
- avere una distribuzione architettonica razionale che permetta una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
- essere provvisto di un impianto di videosorveglianza e di un impianto antintrusione;
- essere provvisto di impianto di amplificazione al servizio dell'intero edificio, con attivazione automatica di messaggi differenziati "a zone" in caso di allarme;
- essere provvisto di un impianto di illuminazione ordinaria a risparmio energetico, del tipo a led; con corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento idonei per lavoratori addetti ai VDT;
- essere predisposto per i seguenti impianti: cablaggio strutturato (fonia/dati), controllo accessi, sistema di monitoraggio di consumi energetici;
- essere provvisto di un sistema di "building automation" con regolazione automatica di impianti e di singole apparecchiature, attraverso sensori di grandezze fisiche esterne ed interne e di presenza nelle singole stanze, conforme alla direttiva UNI EN 15232;
- avere la possibilità di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali: impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, etc.

### **ART. 3 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata della documentazione appresso indicata, dovrà essere contenuta in un plico, sigillato e

controfirmato sui lembi di chiusura, recante sul fronte la denominazione dell'offerente, il domicilio eletto per eventuali comunicazioni, completo di indirizzo elettronico di posta certificata (PEC), di fax e di numero di partita IVA con la seguente dicitura: **"Ricerca immobile per Uffici INAIL della Sede territoriale di Reggio Emilia – OFFERTA"**.

**L'offerta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10 gennaio 2020 al seguente indirizzo: INAIL - Direzione Regionale per l'Emilia Romagna – Galleria 2 Agosto 1980, n. 5/A – 40121 Bologna.**

Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnato a mano da un incaricato dell'impresa. In questo ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna - nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, fino al termine perentorio sopra indicato.

L'invio del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'INAIL.

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Il plico, dovrà contenere la seguente documentazione:

- 1) domanda di partecipazione, compilando il fac simile allegato 1;
- 2) relazione tecnico descrittiva dell'immobile relativa allo stato in cui si trova alla data di presentazione dell'offerta (fac simile allegato 2);
- 3) offerta economica per la vendita dell'immobile da adibire a nuova sede degli uffici INAIL nello stato in cui si trova alla data dell'offerta, se finito, o ad ultimazione della ristrutturazione, se è in corso di ristrutturazione, con permuta dell'immobile di Reggio Emilia Via Monte Marmolada n. 5 (odierna sede territoriale dell'INAIL) nell'attuale stato di conservazione.

In particolare:

##### **1. Domanda di partecipazione**

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata sulla base del modello allegato (all. 1) e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e corredata pena di esclusione, da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

##### **2. Relazione tecnico descrittiva dell'immobile**

Il plico dovrà contenere in triplice copia una relazione tecnico-descrittiva contenente tutte le informazioni ed i documenti indicati nell'allegato 2, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e corredata, pena l'esclusione, da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

Oltre alla documentazione di cui sopra, l'offerente potrà presentare ulteriore documentazione che riterrà utile per una migliore comprensione della proposta.

##### **3. Offerta economica**

La dichiarazione di offerta economica dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.

L'offerente dovrà dichiarare che l'offerta è vincolante per 6 mesi dal termine di presentazione della stessa.

Nell'offerta si dovrà indicare il prezzo di vendita dell'immobile offerto e l'interesse alla permuta dell'immobile di Reggio Emilia Via Monte Marmolada n. 5 (odierna sede territoriale dell'INAIL) nell'attuale stato di conservazione.

L'Inail prenderà in considerazione l'offerta solo se l'immobile è rispondente alle caratteristiche essenziali richieste e solo se è espresso l'interesse alla permuta dell'immobile di Reggio Emilia Via Monte Marmolada n. 5 (odierna sede territoriale dell'INAIL) nell'attuale stato di conservazione.

Si specifica che il prezzo dell'immobile offerto sarà sottoposto a valutazione di congruità a cura di apposita commissione interna dell'Inail.

#### **4. Offerte presentate da pubbliche amministrazioni**

Alla presente indagine di mercato potranno aderire le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, c. 2, del D. Lgs. 165/2001 (Testo Unico sul Pubblico Impiego).

#### **ART. 4 AVVERTENZE**

Le offerte ritenute regolari saranno valutate secondo le disposizioni di cui alla determina del Presidente Inail n. 27 del 20/01/2016, consultabile sul sito: [www.inail.it/cs/internet/atti-e-documenti/note-e-provvedimenti/determine-presidente/ucm\\_212984\\_determina-del-presidente-n--27-del-20-gennaio-2.html](http://www.inail.it/cs/internet/atti-e-documenti/note-e-provvedimenti/determine-presidente/ucm_212984_determina-del-presidente-n--27-del-20-gennaio-2.html)

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'INAIL, che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile; inoltre l'Inail si riserva la facoltà di recedere dalle trattative qualunque sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'INAIL potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'INAIL si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Ai sensi del vigente regolamento interno per gli investimenti immobiliari, l'Inail procederà alla valutazione delle offerte regolarmente pervenute selezionando, a suo insindacabile giudizio, l'offerta che riterrà preferibile.

Ai fini della determinazione del prezzo di compravendita dell'immobile, per l'Istituto sarà vincolante il parere della Commissione di Congruità dell'INAIL.

L'immobile non deve essere pervenuto all'alienante a titolo di donazione ancora soggetta all'azione di riduzione di cui all'art. 555 del codice civile.

L'esito dell'indagine verrà pubblicato sul sito:  
**[www.inail.it/cs/internet/istituto/amministrazione-trasparente/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/gestione-del-patrimonio-immobiliare/ricerca-immobili.html](http://www.inail.it/cs/internet/istituto/amministrazione-trasparente/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/gestione-del-patrimonio-immobiliare/ricerca-immobili.html)**

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, l'INAIL ne darà comunicazione all'offerente tramite raccomandata A.R. o PEC, e verrà avviata una trattativa finalizzata alla stipula del contratto, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, di cui ai precedenti articoli 1 e 2, nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione di cui all'Allegato 1 e alla valutazione della Commissione di Congruità.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, o nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa, oltre agli altri eventuali danni.

#### **ART. 5 RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI**

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" (di seguito la "Legge") l'Amministrazione fornisce le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali alla stessa forniti.

##### Finalità del trattamento

- I dati inseriti nel plico verranno acquisiti dall'INAIL per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione alla ricerca di mercato. In particolare quelli soggettivi verranno acquisiti anche per l'aggiudicazione e per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge.
- I dati forniti dal concorrente aggiudicatario verranno acquisiti dall'INAIL ai fini della stipula del contratto, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa del contratto stesso.

##### Natura del conferimento

Il conferimento dei dati ha natura facoltativa, tuttavia, il rifiuto di fornire i dati richiesti dall'INAIL potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il concorrente alla partecipazione alle trattative o la sua esclusione da queste.

##### Dati sensibili e giudiziari

Alcuni dati forniti dai concorrenti rientrano tra i dati classificabili come "giudiziari", ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera e) del D.Lgs. 196/2003.

##### Modalità del trattamento dei dati

Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'INAIL in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge e/o dai Regolamenti interni.

### Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati

I dati potranno essere comunicati:

- al personale dell'INAIL che cura il procedimento o a quello in forza ad altri uffici dell'Amministrazione che svolgono attività ad esso attinente;
- a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza all'INAIL in ordine al procedimento o per studi di settore o fini statistici;
- a soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte delle Commissioni che verranno di volta in volta costituite;
- ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241;
- ai soggetti incaricati della gestione in outsourcing degli archivi cartacei dell'Istituto.

I dati conferiti dai concorrenti, trattati in forma anonima, ed il prezzo di acquisto, potranno essere diffusi tramite il sito internet [www.inail.it](http://www.inail.it).

Titolare del trattamento dei dati è l'INAIL.

Responsabile del trattamento dei dati è il Direttore regionale Inail per l'Emilia Romagna.

#### Diritti del concorrente interessato

Al concorrente vengono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.

#### Consenso del concorrente interessato

Acquisite, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/2003, le sopra riportate informazioni, con la presentazione dell'offerta e/o la sottoscrizione del contratto, il concorrente acconsente espressamente al trattamento dei dati personali come sopra definito.

Responsabile del procedimento è il Direttore Regionale della Direzione Regionale Emilia Romagna, dott.ssa Fabiola Ficola, tel. +39 051 6095111, e-mail: [emiliaromagna@inail.it](mailto:emiliaromagna@inail.it); pec: [emiliaromagna@postacert.inail.it](mailto:emiliaromagna@postacert.inail.it).

Per informazioni e chiarimenti:

Leone Giuliano – [g.leone@inail.it](mailto:g.leone@inail.it) (051 6095349);

Pellegrino Maria Teresa – [mt.pellegrino@inail.it](mailto:mt.pellegrino@inail.it) (051 6095382);

Santini Andrea – [a.santini@inail.it](mailto:a.santini@inail.it) (051 6095381);

Delle Chiaie Luciano – [l.dellechiaie@inail.it](mailto:l.dellechiaie@inail.it) (051 6095506).

Bologna, 27 novembre 2019

F.TO IL DIRETTORE REGIONALE  
Dott.ssa Fabiola Ficola

allegato 1: fac simile domanda di partecipazione

allegato 2: relazione tecnico descrittiva