

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE A UFFICI E AMBULATORI DELLA SEDE INAIL NELLA CITTA' DI TREVIGLIO

L'**INAIL** - Direzione Regionale Lombardia – Via G. Mazzini, n. 7 – 20123- Milano; tel. 02.62586596, e-mail: lombardia@inail.it, PEC: lombardia@postacert.inail.it; interpellati, preventivamente, l'Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lombardia ed il Comune di Treviglio, informata la Direzione Centrale Patrimonio,

RIPROPONE L'AVVIO

di una nuova indagine di mercato finalizzata alla ricerca di un immobile da acquisire in locazione passiva da destinare a uffici e ambulatori della sede INAIL ubicati **nella Città di Treviglio (BG)**, secondo le indicazioni contenute nella lettera della Direzione Centrale Patrimonio, identificata in U.INAIL.60003.11/02/2022 Prot.n. 000091.

ART. 1 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA LOCARE

L'immobile da locare oggetto della presente indagine dovrà soddisfare le seguenti **caratteristiche essenziali**:

- posto in un'area ben servita dal sistema di trasporti pubblici urbani ed extraurbani che lo collegano con i quartieri cittadini ed altri centri abitati del circondario;
- avere in prossimità aree di parcheggio ad uso pubblico;
- avere una superficie commerciale compresa tra **mq 475 e 550 mq**, in grado di consentire lo svolgimento delle attività amministrative e mediche e di poter accogliere la relativa utenza;
- avere una superficie specifica ad uso **archivio di circa mq 50**.

L'immobile dovrà avere il certificato di agibilità ed essere in regola con tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale ed in particolare, ove applicabili, dovrà essere conforme:

- a) alle prescrizioni in materia di "Requisiti luoghi di lavoro" (all. IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.);
- b) alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (DPR 37/2008 e s.m.i.);
- c) alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.), in particolare si dovrà usufruire di ascensori idonei all'uso da parte dei disabili;
- d) alla normativa vigente in materia antisismica (NTC 2008 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 funzione di attività che vi saranno svolte quali: ufficio e ambulatori.

- f) gli ambulatori, eventualmente da realizzare dovranno essere conformi alle norme sanitarie nazionali e regionali relative agli ambulatori medici;
- g) con un numero di servizi igienici idoneo e suddiviso per i dipendenti e utenti.

ART. 2 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Costituiscono, inoltre, **elementi preferenziali** che l'Istituto si riserva di valutare sulla base di scelta discrezionale che soddisfi nel complesso le proprie esigenze:

- essere possibilmente in prossimità del centro cittadino;
- autonomo da cielo a terra compreso l'eventuale sottosuolo;
- gli ambulatori medici, dovranno essere dotati preferibilmente di impianti elettrici di tipo "1", in accordo alle norme CEI vigenti;
- alla normativa regionale sul contenimento dei consumi energetici, possibilmente con prestazione energetica di standard elevato con caratteristiche di biosostenibilità dei materiali adottati;
- superficie destinata ad archivio preferibilmente collocata al piano interrato o seminterrato collegato con ascensore;
- essere vicino a parcheggi pubblici per l'utenza e i dipendenti, ad altre strutture pubbliche, a sportelli bancari e/o postali, a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo;
- avere un accesso indipendente e non da spazi chiusi condominiali (androni, scale interne);
- poter allocare gli ambulatori medici e gli spazi con accesso del pubblico al piano terra/rialzato;
- avere due accessi differenziati, uno per il personale ed uno per il pubblico;
- dotazione di porte e finestre del piano terra di tipo antisfondamento, di infissi esterni dotati di vetri antinfortunistici e di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti dei vetri;
- avere pareti mobili per permettere una facile riconfigurabilità degli ambienti;
- impianto di amplificazione al servizio dell'intero edificio, con attivazione automatica di messaggi differenziati "a zone" (in caso d'allarme);
- presenza di un impianto antintrusione;
- impianto di illuminazione ordinaria del tipo a led, con corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento adatto con lavoratori a VDT;
- edificio dotato di predisposizione per il cablaggio strutturato per fonia/dati, controllo accessi;
- impianto di condizionamento con eventuale trattamento dell'aria primaria;
- regolazione automatica di impianti e singole apparecchiature (building automation), attraverso sensori di grandezze fisiche esterne ed interne e di presenza nelle singole stanze. Conformità alla direttiva UNI EN 15232; impianti e apparecchiature adottate dotate dei più alti standard di qualità e di efficienza energetica.
- archivi collegati facilmente agli uffici/ambulatori e dotati di un accesso carrabile;

- una classe Energetica dell'Edificio superiore alla classe E, con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, etc.

ART. 3. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La proposta 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 immobili in locazione passiva per la della Sede INAIL di TREVIGLIO – OFFERTA"**.

La proposta dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18.06.2023 (18 giugno 2023)**, al seguente indirizzo: **INAIL - Direzione Regionale Lombardia -Via G. Mazzini, n. 7 – 20123 MILANO**.

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 **o mediante posta certificata (PEC)** ovvero consegnato a mano da un incaricato dell'impresa - soltanto in tale 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 8,30 alle ore 12,30, fino al termine perentorio sopra indicato, previo appuntamento da concordare con gli uffici, ai seguenti recapiti di posta elettronica: m.sciannelli@inail.it; g.falivena@inail.it o al seguente recapito telefonico: 02.62586465.

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

Non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza.

Art. 4 CONTENUTO DELLA PROPOSTA

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

- 1) domanda di partecipazione, compilando il fac-simile allegato 1;
- 2) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, completa di planimetrie quotate, in cui il tecnico attesti la rispondenza dell'immobile alle caratteristiche indicate al precedente articolo 1 (all.2);
- 3) canone di locazione annuo e mensile dell'immobile da adibire a nuova sede uffici INAIL, come meglio specificato al successivo capoverso "Proposta economica";
- 4) dichiarazione di impegno;

In particolare:

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 e corredata, a pena di esclusione, da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

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 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, ivi compresa una stima valutazione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.) dell'immobile.

Proposta economica

La dichiarazione del canone annuo proposto dovrà essere sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e dovrà contenere tutti i dati in esso richiamati. L'offerente dovrà dichiarare che l'offerta è vincolante per 6 mesi dal termine di presentazione della stessa.

Si fa presente, sin d'ora, che il canone annuo proposto, sarà soggetto al successivo previsto parere di congruità economica e il canone così congruito, sarà soggetto alla successiva prevista riduzione del 15%, ai sensi del Decreto Legge del 6 luglio 2012, 95 recante "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini. (12G0117)" (GU Serie Generale n.156 del 06-07-2012 - Suppl. Ordinario n. 141). Pertanto, il probabile canone annuo di locazione definitivo, che sarà indicato nella fase di sottoscrizione del contratto di locazione, sarà il canone come sopra determinato, al netto, quindi, dell'avvenuta congruità e della riduzione sopra prevista. Tale canone annuo definitivo, non comprende gli oneri accessori che, se disponibili all'offerente, potranno essere già menzionati dall'offerente.

Proposte presentate da pubbliche amministrazioni

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

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei), rinnovabili per altri 6 (sei).

AVVERTENZE

Le proposte regolarmente pervenute saranno valutate dalla Direzione Regionale che le sottoporrà a valutazione della Commissione di Congruità dell'INAIL, il cui

parere sarà vincolante ai fini della locazione medesima e sarà soggetto alla riduzione del 15 % come sopra specificato.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

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

Nessun diritto sorge in capo al proponente dalla presentazione della proposta né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

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.

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'INAIL si riserva, in ogni caso, la facoltà/possibilità di valutare anche le proposte che non soddisfino tutte le caratteristiche essenziali –in assenza ovviamente di altre proposte che invece siano rispondenti alle medesime– avviando un'eventuale trattativa con il proponente, che dovrà comunque impegnarsi ad adeguare l'immobile a quanto richiesto dall'Istituto, in un tempo prefissato.

Naturalmente, l'INAIL seguirà il criterio della valutazione preferenziale qualora il soggetto proponente fosse una Pubblica Amministrazione di cui all'art 1 comma 2 del d.lgs. 165/01.

Individuato l'immobile con i criteri sopra indicati, l'INAIL ne darà comunicazione al proponente tramite raccomandata A.R. o PEC, e verrà avviata una trattativa finalizzata alla definizione degli aspetti economici e contrattuali del possibile contratto di locazione, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione di cui ai punti da "a)" a "t)" dell'Allegato 1 e alla valutazione della Commissione di Congruità.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta, 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.

Gli offerenti prendono atto che l'esito della presente indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito Internet dell'Inail: www.inail.it.

RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI

Ai sensi delle disposizioni del Regolamento Ue 2016/679, noto come GDPR (General Data Protection Regulation), in vigore dal 25 maggio 2018, 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 ed in particolare di quelli soggettivi, nonché 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 di locazione, 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", secondo quanto previsto dal sopra citato Regolamento Ue 2016/679 - GDPR (General Data Protection Regulation).

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;
- ai 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.

Titolare del trattamento dei dati è l'INAIL.

Responsabile del trattamento dei dati è la dott.ssa Alessandra Lanza, Direttore regionale della Lombardia.

Diritti del concorrente interessato

Al concorrente vengono riconosciuti i diritti previsti dal sopra citato Regolamento Ue 2016/67 - GDPR (General Data Protection Regulation).

Consenso del concorrente interessato

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

Responsabile del procedimento è il Direttore Regionale della Direzione Regionale Lombardia, Dott.ssa Alessandra Lanza, tel. 02.62586596 e-mail: lombardia@inail.it; pec: lombardia@postacert.inail.it.

Per informazioni di natura amministrativa e sulla procedura locativa contattare la Dott.ssa Michelina Sciannelli, Responsabile gestione immobili, e-mail: m.sciannelli@inail.it - tel.02.62586465; referente Dott. Giuseppe Adriano Falivena e-mail: g.falivena@inail.it.

Per informazioni di natura tecnica è possibile contattare la segreteria della Consulenza tecnica per l'edilizia regionale tel. 02.62586526, email: lombardia-cte@inail.it.

Milano, 18 aprile 2023

Il direttore regionale
Dott.ssa Alessandra Lanza

Elenco allegati:

allegato 1: fac-simile domanda di partecipazione

allegato 2: relazione tecnico descrittiva