

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISTARE o LOCARE DA ADIBIRE A SEDE INAIL DELLA DIREZIONE REGIONALE E DELLA SEDE DI GENOVA

L'INAIL - Direzione Regionale Liguria – via G. D'Annunzio 76 – 16121 Genova; tel. 010-54631; e-mail [liguria@inail.it](mailto:liguria@inail.it); PEC: [liguria@postacert.inail.it](mailto:liguria@postacert.inail.it)

### AVVIA

una indagine di mercato per la ricerca di un immobile da **acquistare** o **locare** a Genova:

- *porzione di stabile*
- *intero stabile*

da adibire ad uffici Inail della Sede di Genova e della Direzione Regionale, *che provvederà a trasferire le proprie sedi entro la fine del 2022.*

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).

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

L'immobile oggetto di offerta all'atto della partecipazione alla presente indagine, dovrà essere preferibilmente: già esistente, di recente costruzione, ovvero in fase di costruzione e/o ristrutturazione. ~~L'immobile dovrà essere comunque disponibile e pronto all'uso entro la data massima del 30.9.2022.~~

Costituiscono **caratteristiche essenziali** dell'immobile:

1. avere una superficie lorda di pavimento pari a circa **mq 5.500/5.700, di cui almeno mq. 5.000 ad uso ufficio**, 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;
2. essere ubicato in un'area centrale del comune di Genova e precisamente nei seguenti quartieri: Genova centro, Genova Foce;
3. avere un ingresso indipendente, o indipendente da eventuali parti residenziali e inserito, comunque, in un contesto urbano con destinazione uffici pubblici o terziario avanzato;
4. essere servito da mezzi pubblici di trasporto, sia urbani che extraurbani (in particolare stazioni ferroviarie e metro) e ben collegato con le principali vie di comunicazione;
5. essere in prossimità di aree di parcheggio ad uso pubblico;
6. essere completamente accessibile e privo di barriere architettoniche in ogni parte, inclusi eventuali parcheggi privati;
7. se finito, essere dotato del certificato di agibilità nonché di tutte le dichiarazioni di conformità e le prescrizioni obbligatorie per legge. In caso contrario essere comunque dichiarato adeguabile a tutte le norme vigenti in materia edilizia e urbanistica;

8. se in fase di ristrutturazione e/o costruzione, il relativo progetto dovrà rispettare tutte le disposizioni di legge vigenti a livello nazionale e regionale.

Il progetto, in particolare, 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.); in particolare la superficie destinata ad ambulatorio medico dovrà essere dotata di impianti elettrici di tipo "1", in accordo alle norme CEI vigenti;

c) alla normativa vigente in materia di superamento barriere architettoniche (D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 e s.m.i.); 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 s.m.i 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;

f) alla normativa Regionale sul contenimento dei consumi energetici, con prestazione energetica di standard elevato (possibilmente non inferiore alla classe B), con caratteristiche di bio-sostenibilità dei materiali adottati;

g) alle norme sulle attività sanitarie regionali (L.R. 20/1999 e relativo regolamento di attuazione), per le successive necessarie autorizzazioni delle attività sanitarie.

## **ART. 2 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

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

- disporre di idonee aree funzionali per l'accoglienza dell'utenza al piano terra/rialzato e aree per le attività sanitarie per complessivi 1.100 mq circa;
- avere la disponibilità di parcheggi ad uso esclusivo e privato;
- essere direttamente accessibile da mezzi privati e di emergenza al servizio di utenti a mobilità ridotta e da mezzi per forniture e approvvigionamenti;
- essere vicino a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo;
- avere accessi differenziati per il personale e per il pubblico entrambi privi di barriere architettoniche;
- avere uno sviluppo plani-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 o piano terra uno spazio da adibire ad archivio pari ad almeno il 10% della superficie lorda complessiva, collegati facilmente ad un accesso carrabile e ai piani fuori terra tramite scale ed ascensore;
- avere sale pluriuso realizzate con pannelli mobili insonorizzati per attività di sala riunioni/formazione e similari attività;
- essere dotato di un impianto di condizionamento con trattamento dell'aria primaria con recuperatore di calore;
- avere gli impianti con la massima flessibilità di adattamento ed eventuali variazioni del layout, di facile manutenzione, prevedendo la presenza di cavedi visitabili per i passaggi verticali e la previsione di tutti gli impianti ispezionabili in tutti gli 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 i limiti imposti dalle normative vigenti in materia di contenimento

- energetico possibilmente in classe B o superiore, comunque conforme ai criteri validi per tutti gli edifici a partire dal 1° gennaio 2017;
- essere di recente costruzione e finito.

### **Ulteriori elementi preferenziali di valutazione**

- avere scale di sicurezza esterne;
- essere preferibilmente autonomo da cielo a terra compreso l'eventuale sottosuolo quindi indipendente da parti e proprietà condominiali;
- essere dotato di porte e finestre del piano terra di tipo antisfondamento con infissi esterni dotati di vetri antinfortunistici e di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti dei vetri che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa sul risparmio energetico;
- avere un impianto di videosorveglianza (in particolare nelle zone aperte al pubblico) e antintrusione nell'intero edificio;
- avere un impianto di illuminazione ordinaria a basso risparmio energetico, del tipo a led; con corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento idonei per lavoratori addetti a VDT;
- essere dotato di predisposizione 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 singole apparecchiature, attraverso sensori di grandezze fisiche esterne ed interne e di presenza nelle singole stanze. Conforme alla direttiva UNI EN 15232;
- avere impianti e apparecchiature dotate dei più alti standard di qualità e di efficienza energetica;
- avere la possibilità di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali: impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, etc.

### **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:

**"INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA IMMOBILE PER UFFICI INAIL DELLA DIREZIONE REGIONALE E SEDE DI GENOVA – OFFERTA"**

**L'offerta dovrà pervenire entro le ore 12.00 del giorno 15 FEBBRAIO 2021 al seguente indirizzo: INAIL - Direzione Regionale Liguria – via G. D'Annunzio 76 – 16121 GENOVA - stanza n. 1208 piano XII – Segreteria DR.**

Nel caso di presentazione, per il medesimo stabile, di offerta sia di **VENDITA** che di **LOCAZIONE**, nello stesso plico potranno essere inserite ENTRAMBE le offerte. Le due offerte economiche dovranno essere inserite in due buste separate e chiuse, e su ognuna di esse dovrà essere riportata la dicitura "**Offerta Vendita**" e "**Offerta Locazione**". 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 - 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.

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 dell'offerta (allegato 2);
- 3) busta chiusa con l'offerta economica per l'acquisto/locazione dell'immobile da adibire a nuova sede degli uffici INAIL nello stato in cui si trova alla data dell'offerta;

In particolare:

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

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata sulla base del modello allegato (allegato 1) e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri 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 relativa allo stato in cui si trova alla data dell'offerta, 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.

### **3. Offerta economica**

La dichiarazione di offerta economica per vendita/locazione (**nel caso di offerta sia di vendita che di locazione nel plico dovranno essere inserite due distinte buste chiuse** – vedasi sezione "Presentazione delle Offerte"). L'offerta 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.

### **4. Dichiarazione (eventuale) di:**

- presenza nello stabile di amianto confinato
- vincoli di tutela del bene immobiliare posto dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ai sensi D.Lgs. 42/2004
- altri vincoli

## **OFFERTE 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).

## **AVVERTENZE**

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 offerta e 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, agli offerenti 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 vendita o del canone di locazione dell'immobile, 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 nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web istituzionale al seguente indirizzo:

<https://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 (di vendita/locazione), che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, di cui agli articoli 1 e 2 dell'avviso, 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 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.

## **RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI**

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del GDPR – (General Data Protection Regulation) approvato con Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla "protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)", l'Amministrazione fornisce le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali:

### *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, 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.

Categorie particolari di dati personali e giudiziari

Alcuni dati forniti dai concorrenti rientrano tra i dati classificabili come "giudiziari", ai sensi dell'articolo 10 del GDPR.

*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 dal GDPR e dal Codice della privacy e s.m.i..

*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 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/locazione, potranno essere diffusi tramite il sito internet [www.inail.it](http://www.inail.it).

*Titolare del trattamento dei dati è l'INAIL.*

Responsabile della Protezione dei Dati è l'avvocato Roberto Di Tucci

*Diritti dell'interessato*

Vengono riconosciuti i diritti di cui agli artt. 15, 16, 17, 18, 20 e 21 del GDPR.

*Consenso del concorrente interessato*

Acquisite, ai sensi degli artt. 13 e 14 del GDPR, 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: Dirigente Ufficio POAS - Dott. Enrico Lanzone [liguria@inail.it](mailto:liguria@inail.it) pec [liguria@postacert.inail.it](mailto:liguria@postacert.inail.it) - tel 010-54631

Per informazioni e chiarimenti:

dott.ssa Elisabetta Piacini 335 689 6531, 0105463602 [e.piacini@inail.it](mailto:e.piacini@inail.it);

dott.ssa Miriana Monteverde 3351249018, 010-5463486 [m.monteverde@inail.it](mailto:m.monteverde@inail.it)

Per informazioni tecniche

Ing. Romolo Gallo 335 730 9600, 010-5463626 [ro.gallo@inail.it](mailto:ro.gallo@inail.it)

oppure

[liguria-cte@inail.it](mailto:liguria-cte@inail.it)

Il presente bando è pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web istituzionale al seguente indirizzo:

<https://www.inail.it/cs/internet/istituto/amministrazione-trasparente/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/gestione-del-patrimonio-immobiliare/ricerca-immobili.html>

IL DIRETTORE REGIONALE

Dott.ssa Angela Razzino

Elenco allegati:

allegato 1: domanda di partecipazione

allegato 2: relazione tecnico descrittiva