

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

L'INAIL - DIREZIONE GENERALE

Ha esigenza di disporre, nell'ambito del territorio della Provincia di Roma, di un compendio immobiliare dove allocare il nuovo Dipartimento di medicina, epidemiologia, igiene del lavoro e ambientale con le caratteristiche di seguito descritte.

Caratteristiche del Dipartimento

Il Dipartimento Inail di medicina, epidemiologia, igiene del lavoro e ambientale (nel seguito "Dimeila") svolge attività di studio, ricerca scientifica e sperimentazione, secondo i principi della medicina del lavoro, dell'epidemiologia occupazionale e dell'igiene del lavoro e ambientale oltre a svolgere attività ad essa correlate quali quelle amministrative, di formazione e di attivazione di progetti temporanei anche in parternariato.

Le attività si svolgono principalmente all'interno di spazi attrezzati a laboratori scientifici raggruppati in zone contigue a seconda della tipologia di rischio lavorativo oggetto della ricerca che in essi viene svolta.

Il Dipartimento necessita anche di aree attrezzate ad ufficio – in cui sono svolte mansioni di tipo amministrativo, riunioni, attività di studio e di lavoro individuale o in piccoli gruppi. Il Dipartimento deve disporre pertanto di spazi flessibili improntati alla filosofia del lavoro agile e configurabili secondo più disposizioni non necessariamente divise in maniera netta dalla zona Laboratori.

Parte degli spazi descritti saranno utilizzati per attività collegate con lo sviluppo di nuove progettualità scientifiche, anche in collaborazione, e per attività di formazione.

Caratteristiche del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare da destinare al Dipartimento deve essere composto di almeno 2 immobili (uno dei quali destinato esclusivamente ad accogliere il laboratorio di vibrazioni con un'apposita fossa dotata di massa sismica elevata) e offrire una superficie totale lorda di circa 8.000 mq ed avere non più di 3 piani fuori terra, con impronta a terra di circa 3.500 mq lordi. Di questi, circa 3.200 mq lordi saranno occupati dai laboratori di ricerca che necessitano di essere situati al piano terreno sia per motivi di accessibilità, anche carrabile, sia per il peso/volumetria delle attrezzature scientifiche in dotazione. Una parte del piano terreno (300 mq circa) sarà dedicata a spazi comuni e di interattività.

Nel dettaglio il complesso dei metri quadri andrà così distinto:

- Per l'attività di ricerca (laboratori) è necessaria una superficie complessiva di circa 3.500 mq netti a cui si aggiungono 1.000 mq circa di locali condivisi e spazi connettivi, per un totale di 4.500 mq lordi;
- per l'attività formativa è necessaria una superficie complessiva di circa 500 mq lordi con impianto modulare flessibile;

- per la zona uffici, postazioni di lavoro agili e attività amministrativa a supporto del Dipartimento è necessaria una superficie complessiva di circa 3000 mq lordi.

Le tipologie di laboratori che l'edificio dovrà accogliere sono assimilabili in tre distinte macroaree.

1. La prima macroarea identificabile come "laboratori di Ricerca di tipo standard" (circa 2000 mq netti, di cui circa 1.000 mq netti possono essere collocati al primo piano) dovrà essere adibita a laboratori idonei alle attività previste dalla struttura organizzativa del Dipartimento. Le esigenze ambientali degli spazi da dedicare a tali attività, dal punto di vista strutturale, non necessitano di particolari esigenze o volumetrie specifiche rispetto a tipologie di laboratori di Ricerca ad uso prevalente.
2. La seconda macroarea identificabile come "laboratori temporanei di Ricerca" (circa 200 mq netti), da posizionare al piano terra, deve essere adibita ad ospitare attività sperimentali connesse al raggiungimento degli obiettivi di specifici progetti di Ricerca, richiedendo pertanto una modularità degli spazi tale da prevedere una specifica esigenza volumetrica ovvero altezza dell'area di 5 metri.
3. La terza macroarea identificabile come "grandi attrezzature scientifiche" (circa 1300 mq netti) dovrà essere adibita ad accogliere laboratori complessi di particolare rilievo scientifico e infrastrutturale. In relazione alla complessità delle attrezzature scientifiche che dovranno accogliere, gli spazi dovranno soddisfare criteri molto specifici sia per volumetria che per accessibilità, ed essere collocati al piano terra.

Elenco dei laboratori complessi con la suddivisione delle aree e i relativi metri quadri:

LABORATORI COMPLESSI E GRANDI ATTREZZATURE	MQ
Laboratorio di Biosicurezza Livello 3	80
Tavola Vibrante	100
Laboratorio di Acustica (camera anecoica e camera riverberante)	220
Laboratorio Analisi del movimento	500
Laboratorio Camera climatica	200
Laboratorio di robotica e realtà virtuale immersiva	200
mq totali	1.300

I laboratori possono, in alcuni casi, condividere tra loro attrezzature e spazi comuni, quali aree di lavaggio, aree frigorifere, zone di stoccaggio materiali, spogliatoi, ecc.

Il corpo di fabbrica contenente la tavola vibrante, considerata la specificità e la rilevante massa sismica, deve essere situato al piano terra e progettato per le azioni dinamiche indotte dalle accelerazioni imposte, nelle varie fasi di prova, alla massa.

Ulteriori e più dettagliate caratteristiche dei laboratori di particolare complessità – soprattutto per quanto riguarda le dotazioni e la strumentazione in essi presente – sono rilevabili dalle schede allegate a cui si aggiunge specifica scheda relativa all’elenco dei locali condivisi dall’intero ambiente “ricerca”.

Ai fini di reperire il compendio con le caratteristiche descritte, L'INAIL – Direzione centrale patrimonio, piazzale Giulio Pastore n. 6, 00144 Roma - tel.0654873542, e-mail dcpatrimonio@inail.it, PEC: dcpatrimonio@postacert.inail.it

AVVIA

un’indagine di mercato per la ricerca, alternativamente:

- **di un compendio immobiliare unitamente ad un progetto di fattibilità per la realizzazione di specifici adattamenti secondo le esigenze descritte;**
- **un terreno su cui è previsto un intervento edilizio relativamente al quale sia stato rilasciato un permesso a costruire in corso di validità - per la realizzazione di un compendio immobiliare compatibile con le caratteristiche descritte – unitamente ad un progetto di fattibilità per il relativo adeguamento alle esigenze rappresentate;**
- **un terreno con una destinazione urbanistica compatibile per il quale sia possibile ottenere il permesso a costruire un compendio avente le caratteristiche descritte unitamente ad un progetto di fattibilità per la realizzazione di un intervento avente le caratteristiche descritte.**

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Pubbliche Amministrazioni di cui all’art. 1, c. 2, del D. Lgs. 165/2001 le cui offerte saranno valutate prioritariamente.

Caratteristiche essenziali del compendio immobiliare o del terreno da acquistare

Costituiscono caratteristiche essenziali comuni:

- essere ubicato nella Provincia di Roma;
- essere ubicato in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto sia urbani sia extraurbani e ben collegata con le principali vie di comunicazione;
- essere dotato di parcheggi di pertinenza coperti o scoperti e/o avere aree di parcheggio ad uso pubblico nelle immediate vicinanze;
- essere completamente accessibile e privo di barriere architettoniche.

costituiscono caratteristiche essenziali solo del compendio immobiliare:

- avere classe d’uso 3, poiché nei laboratori si detengono sostanze pericolose per l’ambiente (cfr. punto 2.4.2 NTC 2018);
- essere libero da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche o privilegi fiscali;
- avere certificato di agibilità.

costituiscono caratteristiche essenziali solo del terreno:

- essere caratterizzato da un indice di fabbricabilità compatibile con la realizzazione di un compendio immobiliare composto di almeno 2 immobili (uno dei quali destinato esclusivamente ad accogliere il laboratorio di vibrazioni con un’apposita fossa dotata di massa sismica elevata), di massimo 3 piani fuori terra, avente superficie lorda complessiva di circa 8.000 mq e impronta a terra di circa 3.500 mq lordi;
- ricadere in una zona urbanistica con destinazione compatibile all’uso del compendio a laboratori scientifici di ricerca ed uffici;
- essere atto a contenere, oltre al compendio nella composizione come descritta in precedenza, parcheggi esterni, aree verdi ed eventuali attrezzature esterne utilizzate per le attività di ricerca;
- avere una forma regolare e conformazione possibilmente pianeggiante o comunque senza particolari dislivelli;
- non essere situato in prossimità di corsi d’acqua che possano determinare fenomeni alluvionali, esondativi o franosi.

Elementi preferenziali 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 ubicato nel comune di Roma;
- essere ubicato in prossimità di altre strutture dell’INAIL situate nel territorio del comune di Roma;
- essere ubicato in prossimità di altre strutture pubbliche o inserito in poli destinati alla ricerca;
- essere ubicato nelle vicinanze di servizi di utilità (sportelli bancari e/o postali, esercizi per la fruizione della pausa pranzo, ecc.);
- essere libero da ogni tipo di servitù (urbanistica, ambientale, tecnica, elettrodotti, corsi d’acqua, oleodotti, gasdotti, ecc.);
- (per il solo compendio immobiliare) avere uno sviluppo plano-volumetrico caratterizzato da massima flessibilità e adattabilità degli spazi.

Requisiti relativi al soggetto proprietario del compendio immobiliare o del terreno

Ad eccezione della Pubblica Amministrazione coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse alla vendita devono possedere i seguenti requisiti:

- 1) inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- 2) capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione;

3) possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016 – pertinenti con la presente procedura e specificati nella domanda di partecipazione.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino comunque motivi di inopportunità generale.

Presentazione delle offerte

L'offerta, da presentare esclusivamente in formato pdf, dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30 luglio 2021 al seguente indirizzo PEC: dcpatrimonio@postacert.inail.it.

L'offerta dovrà contenere la domanda di partecipazione, redatta sulla base del modello allegato, a cui dovrà essere unita relazione tecnico-descrittiva del compendio immobiliare o del terreno e progetto di fattibilità per la realizzazione di specifici adattamenti o dell'intero intervento.

I documenti richiesti dovranno essere sottoscritti con firma digitale dal soggetto munito dei necessari poteri e corredati, a pena di esclusione, da fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

La relazione tecnico-descrittiva dovrà elencare le caratteristiche essenziali e gli eventuali elementi preferenziali del compendio immobiliare o del terreno specificati nel presente avviso oltre a eventuali vincoli di qualsiasi natura (beni culturali, paesaggistici, aree protette, Carta per la Qualità, ecc.).

La relazione dovrà inoltre contenere, solo in caso di offerta di un compendio immobiliare, tutte le informazioni ed i documenti di seguito richiesti.

1. la superficie dovrà essere distinta in uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte;
2. la portanza dei solai dovrà essere distinta per ambienti da destinare ad uffici, ad archivi e a laboratori;
3. le altezze dei locali;
4. le caratteristiche costruttive (struttura, infissi esterni ed interni, pavimenti, controsoffitto ed altre eventuali finiture, ecc.) con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione fumi, impianti di spegnimento automatico, ecc.) oltre alla conformità antisismica;
5. l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo le eventuali ristrutturazioni e l'epoca di realizzazione delle stesse;
6. gli elaborati grafici rappresentativi (planimetria, piante, sezioni, prospetti) e foto rappresentative del complesso edilizio.
7. (per gli immobili da edificare o in corso di adeguamento) dichiarazione che attesti lo stato di attuazione dell'opera;

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

Procedura di individuazione del venditore

Le offerte di acquisto regolarmente pervenute e conformi al contenuto del bando saranno valutate secondo quanto disposto dagli articoli da 14 a 18 del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari dell'INAIL di cui alla Determina del Presidente n.27 del 20 gennaio 2016, di cui si allega estratto e consultabile integralmente sul sito internet www.inail.it sezione atti e documenti:

https://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

L'INAIL potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta conforme ai contenuti del presente bando.

Avvertenze

Non è richiesta la presentazione di alcuna offerta economica.

L'INAIL non si avvarrà di intermediazione.

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, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile ovvero di recedere dalle trattative qualunque sia il grado di avanzamento.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta. Non 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.

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte dell'Amministrazione, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute.

In particolare l'INAIL si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili o dei terreni offerti, al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che l'offerente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo, a fronte dei sopralluoghi effettuati.

Il compendio immobiliare o il terreno 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/amministrazione trasparente.

Individuato il compendio immobiliare o il terreno rispondente alle richieste l'INAIL ne darà comunicazione all'offerente tramite raccomandata A.R. o PEC e verrà avviata una trattativa finalizzata alla verifica di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti, nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione di cui ai punti da "a)" a "p)" dell'Allegato 1 e alla verifica di congruità prevista dall'art. 17 del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari dell'INAIL.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza del compendio immobiliare o del terreno rispetto a quanto attestato nell'offerta, o nel caso di accertata irregolarità dal

punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto. 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

I dati personali raccolti saranno trattati ai sensi della vigente normativa.

A tal fine si comunica che il Responsabile della protezione dei dati personali designato dall'INAIL, ai sensi dell'art. 37 del Regolamento UE 2016/679 è l'Avvocato Roberto di Tucci.

L'informativa e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati personali sono disponibili all'indirizzo:

<https://www.inail.it/cs/internet/istituto/amministrazione-trasparente/altri-contenuti-dati-ulteriori/privacy.html>

Responsabile del procedimento e contatti

Il responsabile del procedimento è il Dirigente dell'ufficio Pianificazioni politiche patrimoniali, Dott. Alessandro Risca e-mail: dcpatrimonio@inail.it; pec: dcpatrimonio@postacert.inail.it .

In particolare per chiarimenti su aspetti di carattere amministrativo è possibile contattare lo stesso dott. Alessandro Risca: a.risca@inail.it e per aspetti di carattere tecnico l'ing. Gianfranco Pacchiarotta: g.pacchiarotta@inail.it .

Roma, 23 Giugno 2021

Il Direttore centrale patrimonio

Dott. Carlo Gasperini

Elenco allegati:

allegato 1 fac simile domanda di partecipazione

allegato 2 – Schede Grandi attrezzature scientifiche e locali condivisi