



Data di pubblicazione: 14/02/2019

Nome allegato: *Avviso_pubblico_per_ricerca_immobile
PISTOIA.pdf*

CIG: *nessun CIG*

Nome procedura: *INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI UN
IMMOBILE IN PI-STOIA DA DESTINARE A SEDE PROVINCIALE
INPS DI PISTOIA*



Data di pubblicazione: 14/02/2019

Nome allegato: *Avviso pubblico per ricerca immobile in Pistoia.*

Nome procedura: *INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI UN IMMOBILE IN PISTOIA DA DESTINARE A SEDE PROVINCIALE INPS DI PISTOIA*



AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI UN IMMOBILE IN PISTOIA DA DESTINARE A SEDE PROVINCIALE INPS

L'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale – Direzione regionale Toscana con sede in via del Via del Proconsolo, 10 - 50122 Firenze, indirizzo *PEC direzione.regionale.toscana@postacert.inps.gov.it*, ricerca un immobile in locazione da destinare a sede della Direzione provinciale INPS di Pistoia.

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile deve essere:

- ubicato nel comune di Pistoia.
- dotato di due accessi separati (uno per gli utenti INPS – pubblico ed uno per i dipendenti).
- già costruito all'atto della partecipazione alla presente indagine di mercato (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione).
- dotato di certificato di agibilità,
- conforme alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs n°81/2008)
- conforme alle normative di prevenzione incendi;
- con destinazione d'uso ad ufficio pubblico (B4) e/o, comunque, tale destinazione deve essere compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- dotato di attestato di certificazione energetica;

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI UFFICI

Le superfici da destinare ai vari servizi dovranno avere le dimensioni di massima di seguito elencate:

- a) front-office che possa comprendere zone per la ricezione del pubblico (preferibilmente al piano terra), per la prima informazione, per la sala d'attesa per il pubblico, per le postazioni di ricevimento, per i servizi igienici dedicati al pubblico, adeguati alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche. La superficie netta dovrà essere di circa **260,00 mq**;
- b) spazi da destinare a uffici, compresi servizi igienici separati per sesso, adeguati alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (almeno un blocco completo per piano), superficie netta circa



2.200 mq;

- c) spazi da destinare a centro medico legale che possa comprendere la sala di attesa, i servizi igienici per il pubblico suddivisi per sesso e adeguati al superamento delle barriere architettoniche, **n 5** sale visite con lavandino e impianto elettrico eseguito secondo norma CEI 64/8-7, con nodo equipotenziale, superficie netta circa **150 mq.**
- d) superficie da destinare ad archivi, adeguati alla normativa antincendio, superficie netta circa **900 mq;**

Saranno prese in considerazione sia le proposte che prevedano uffici e archivi in un unico immobile (soluzione preferenziale), sia proposte che prevedano uffici e archivi in immobili diversi, sia proposte per soli uffici.

Si precisa che fermo restando la superficie totale di circa 2.500 mq calcolata sulla base del parametro di cui al DL n° 95/2012 (art 3 comma 9) di 25 mq/persona su 103 persone al momento presenti presso gli uffici, la suddivisione interna potrebbe essere anche differente da quella sopra indicata. Successivamente INPS potrà decidere di rivedere le ripartizioni interne con un apposito progetto di adattamento dell'immobile.

STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti devono essere tali da garantire i seguenti carichi ammissibili:

- 400 kg/mq per gli uffici;
- 600 kg/mq per gli archivi.

Le portate dovranno essere attestate dal certificato di collaudo.

L'immobile dovrà essere dotato di certificazione di idoneità sismica rilasciata a seguito di verifica di sicurezza effettuata ai sensi delle NTC 2018.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Gli uffici, prima della loro consegna, devono essere dotati dei seguenti impianti:

- ✓ impianto di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti per ogni ambiente;
- ✓ impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di tutti gli ambienti;
- ✓ impianto centralizzato di raffrescamento/climatizzazione estiva al servizio di tutti gli ambienti;
- ✓ impianti elevatori in numero adeguato (ivi compreso montacarichi);
- ✓ impianti antincendio (idranti, sistemi di spegnimento automatici, sistemi di rilevazione fumi, illuminazione di emergenza, porte REI,
- ✓ segnalazioni, luci di emergenza con indicazione delle vie di fuga ecc.) secondo il progetto approvato dai VVF;



- ✓ impianto antintrusione;
- ✓ impianto Elettrico-TD (cablaggio strutturato) per circa 210 punti così realizzato: ogni PDL (postazione di lavoro), sarà costituita da una parte dati e da una parte elettrica - inserite in distinte scatole tipo 504 incassate in parete o canalizzazione esterna. Nei corridoi e/o nelle aree comuni dovranno essere predisposti un numero sufficiente di analoghi punti rete dati/alimentazione per il collegamento di apparecchiature condivise in rete (stampanti, scanner, fax, fotocopiatrici, ecc.). La parte dati comprende: cavi per presa d'utente in rame categoria 6 tipo UTP, 2 prese tipo RJ45 categoria 6, porta- frutti e piastrina a due/tre posizioni con placca uniforme a quelle della rete di servizio. I cavi dati saranno attestati: da un lato su prese RJ45 categoria 6; dall'altro lato sul pannello di permutazione RJ45 dell'armadio rack (locali tecnici per il nodo principale e secondari, 1 per piano). Gli eventuali nodi secondari saranno collegati al principale mediante cavo in fibra ottica attestata su apposito cassetto di permutazione con connettori. La parte elettrica delle postazioni dovranno essere dotate di 2 scatole 504 corredate di 4 prese Schuko Bipasso 10/16. Quadro elettrico generale e quadri di piano con un numero idoneo di interruttori magnetotermici differenziali per il sezionamento dei singoli uffici.

Tutti gli impianti dovranno essere corredati di progetto esecutivo e di dichiarazioni di conformità.

Saranno prese in considerazione proposte di immobili che allo stato attuale non abbiano a corredo tutti gli impianti sopra indicati a condizione che la proprietà si impegni alla loro realizzazione secondo le specifiche tecniche INPS, prima della stipula del contratto di locazione o della consegna dell'immobile.

REQUISITI PREFERENZIALI

Per la valutazione delle proposte saranno considerati elementi preferenziali:

- ✓ la vicinanza a parcheggi pubblici;
- ✓ la vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- ✓ l'indipendenza del fabbricato;
- ✓ l'assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- ✓ lo sviluppo in orizzontale degli uffici;
- ✓ i corridoi rettilinei, per la distribuzione degli uffici, e di superficie non superiore al 20% di quella destinata alle stanze;
- ✓ la flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;



- ✓ i materiali utilizzati che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- ✓ la classe energetica bassa;
- ✓ gli impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
- ✓ gli infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica e ad alto isolamento termico (per gli infissi esterni);
- ✓ gli archivi dotati di scaffalature compattabili mobili.

L'Istituto, in relazione alla presente indagine di mercato, non riconosce alcuna provvigione o canone di mediazione.

Le proposte ritenute valide saranno oggetto di approfondimento con definizione delle eventuali opere di adeguamento (impiantistiche e di suddivisione degli spazi), e successiva richiesta di formulare l'offerta del canone annuo di locazione.

CANONE DI LOCAZIONE E CONTRATTO

A norma delle vigenti disposizioni, il canone annuo di locazione proposto sarà soggetto alla valutazione di *congruità da parte dell'Agenzia del Demanio*, la cui valutazione è vincolante per l'Istituto.

Il contratto che l'Istituto stipulerà dovrà contenere le seguenti specifiche clausole;

- durata di anni sei con esclusione di rinnovo tacito alla scadenza, resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare il rinnovo del contratto;
- trascorsi quattro anni dalla data di consegna l'Istituto avrà facoltà di recedere dal contratto, dandone comunicazione alla proprietà mediante lettera raccomandata A.R. o mediante PEC con un preavviso di almeno sei mesi;
- a fine locazione l'Istituto è esonerato da qualsiasi opera di ripristino, riassetto, trasformazione.

Le proposte potranno essere inviate tramite PEC o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate, entro le ore **12.00** del giorno **15/03/2019**, ai seguenti indirizzi

- Invio tramite posta elettronica certificata (PEC):

direzione.regionale.toscana@postacert.inps.gov.it

La PEC dovrà avere il seguente oggetto:

"Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a



sede Provinciale di Pistoia e contenere i riferimenti del mittente: indirizzo, telefono, fax, mail.

- tramite plico postale:

**INPS – DIREZIONE REGIONALE TOSCANA
Area Risorse Strumentali
Via DEL PROCONSOLO 10
50122 Firenze**

Il plico dovrà indicare all'esterno la dicitura:

"Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da destinare a sede Provinciale di Pistoia"

L'invio del plico rimane a totale rischio del mittente, restando quindi esclusa ogni responsabilità dell'Istituto ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine indicato.

Sarà possibile altresì consegnare a mano il plico presso il suddetto indirizzo, Ufficio Protocollo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00. Si avranno indicazioni in portineria dove è presente un presidio continuativo.

Il plico dovrà indicare i riferimenti del mittente: indirizzo, telefono, fax, mail e PEC.

DOCUMENTI da inviare tramite PEC/Plico

- dichiarazione del proprietario (legale rappresentante nel caso di società) redatta ai sensi del DPR 445/2000 con la quale dichiarare che:
 - ✓ la destinazione urbanistica dell'immobile proposto è idonea all'uso di ufficio pubblico;
 - ✓ le strutture portanti sono idonee alla destinazione a ufficio pubblico;
 - ✓ l'immobile è o sarà corredato da tutti gli impianti richiesti e tutti gli impianti sono conformi alle normative vigenti
 - ✓ saranno realizzate le suddivisioni interne secondo le specifiche INPS
 - ✓ l'immobile è conforme alle normative di sicurezza, antincendio e superamento delle barriere architettoniche
 - ✓ è in regola con il pagamento delle tasse e delle imposte;
- copia del documento di identità del dichiarante;
- copia del titolo di proprietà;
- planimetrie e visura catastale;
- planimetrie in scala 1:100;
- relazione tecnica descrittiva degli impianti, dei materiali di costruzione;

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Direzione regionale Toscana

- relazione tecnico economica con stima dei costi per tutti gli adeguamenti normativi descritti nel corpo del presente bando. La relazione dovrà fornire indicazione specifica dell'adeguamento normativo che verrà effettuato (ottenimento CPI, adeguamento impianti conformità 37/08 ecc. ecc.) e della norma di riferimento che si deve soddisfare per avere un immobile perfettamente agibile e fruibile quale sede INPS.
- attestato di prestazione energetica (APE).

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti mediante PEC all'indirizzo sopra indicato entro il **01/03/2019**.

Il presente avviso costituisce una ricerca di mercato, pertanto non vincola in alcun modo l'Istituto a stipulare contratti di locazione; i proprietari e le società offerenti non potranno richiedere alcun indennizzo per la mancata stipula di contratto di locazione né alcun rimborso per spese sostenute per la formulazione e la presentazione delle proposte.

Firenze 14/02/2019

Marco Ghersevich
Direttore regionale
Originale Firmato