



## **Ispettorato Territoriale del Lavoro di AREZZO**

### **AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE CONOSCITIVA**

Data di scadenza: 28 febbraio 2022

#### **RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA AD USO PUBBLICO – INDAGINE CONOSCITIVA DI MERCATO**

L'Ispettorato Territoriale del lavoro di Arezzo, d'ora in poi "Amministrazione", ha necessità di conoscere la disponibilità di immobili da condurre in locazione passiva, d'ora in poi "Immobile", per l'adibizione potenziale a propria sede.

Il presente avviso è pubblicato contestualmente sul sito [www.ispettorato.gov.it](http://www.ispettorato.gov.it) (sezione "Amministrazione trasparente" alla voce "Bandi di gara e contratti"), e sull'Albo Pretorio del Comune di Arezzo.

La ricerca è volta a individuare un immobile sul territorio comunale di Arezzo, già edificato al momento del presente avviso o comunque disponibile, idoneo all'uso come Ufficio Pubblico, e rispondente ai "Requisiti dell'Immobile" di seguito riportati.

Si precisa che saranno presi in considerazione immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della Amministrazione.

#### **REQUISITI DELL'IMMOBILE**

##### **A) Requisiti generali:**

- Struttura collocata nel territorio ben collegata al trasporto pubblico locale e raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione;
- Indipendenza del fabbricato (fabbricato preferibilmente cielo-terra oppure porzione, con autonomia impiantistica e di accessibilità e con limitatezza di spazi condominiali);
- Agevole fruibilità di aree parcheggio.

##### **B) Requisiti dimensionali e funzionali:**

- Superficie complessiva lorda coperta di circa 915,17 mq (ad esclusione degli spazi destinati a parcheggi, porticati, cortili, giardini, balconi, terrazzi e locali tecnici) e comprendente almeno:
  - 865,17 mq circa destinati a uffici, compresi gli spazi connettivi (corridoi e scale) e i servizi igienici;

- Complessivi 50 mq circa da adibire ad archivio cartaceo, anche suddivisi in spazi separati, con certificazione della portata dei solai per archivi compattati ai sensi delle NCT – 2018 e, se necessario, certificazione antincendio ai sensi delle norme vigenti;
  - 50 mq destinati a n. 1/2 sale riunioni per almeno 30 persone;
  - Disponibilità di circa 35 postazioni di lavoro;
  - Disponibilità di servizi igienici in numero rapportato al personale, e per ogni piano almeno uno accessibile ai disabili;
  - 200 mq scoperti destinati a parcheggio auto;
  - In caso di Immobile situato su piano superiore al livello base di un edificio multipiano, presenza di almeno un ascensore idoneo al trasporto disabili;
- L'Immobile, inoltre, dovrà essere dotato di:
    - i. Impianto di riscaldamento in tutti gli ambienti (ad esclusione dei locali tecnici e di deposito);
    - ii. Impianto di raffrescamento o climatizzazione;
    - iii. Impianto di illuminazione dei posti di lavoro (UNI EN 12464-1:2011);
    - iv. Impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di emergenza e indicatori luminosi adeguati, per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza (norma UNI EN 1838:2013) e, ove necessario, impianto antincendio (DM 22 febbraio 2006);
    - v. Impianto di rete informatica con cablaggio strutturato;
    - vi. Infissi e serramenti conformi agli standard di sicurezza (norme UNI 7697:2014 e UNI 10818:2015);
    - vii. Tutti gli oneri per i collegamenti per l'approvvigionamento dei collegamenti TLC e per l'allaccio alle singole utenze (gas, acquedotto, rete elettrica, ecc.) devono essere a carico della Proprietà, che all'atto della consegna dell'immobile deve stipulare, o eventualmente volturare, i contratti a favore dell'Amministrazione subentrante.

L'immobile dovrà essere già dotato o idoneo ad essere dotato dei seguenti impianti:

- Predisposizione di ciascuna postazione di lavoro relativamente a linee elettriche, dati, telefoniche, e apparecchiature (stampanti, fotocopiatrici, scanner) in numero adeguato alle esigenze dell'Amministrazione.

### **C) Requisiti tecnico normativi:**

- Conformità agli strumenti urbanistici vigenti;
- Conformità alla normativa in materia di edilizia;
- L'Immobile deve essere agibile ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001, ovvero dotato di certificato di Agibilità o Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- Destinazione ad uso compatibile con l'attività a cui è preposto: Uffici Pubblici aperti al pubblico – Categoria Catastale B/4;
- Conformità dell'Immobile alla normativa vigente in materia di:

i. Strutture portanti (portata minima solai uffici pari a 300 Kg/mq e portata minima solai archivi 600 kg/mq in conformità alle NTC 2018 e ss.mm.ii.);

ii. Abbattimento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89 e ss.mm.ii., D.M. n. 236/89 - decreto ministeriale attuativo della L. n. 13/89, L. n. 104/92, D.P.R. n. 503/96);

iii. Sicurezza sui luoghi di lavoro (all. IV del D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii, "Requisiti dei luoghi di lavoro");

iv. Conformità alla normativa di prevenzione incendi di cui al DM 22/02/2006. L'immobile dovrà possedere le caratteristiche necessarie per garantire il conseguimento della certificazione di normativa antincendio (Certificato Prevenzione Incendi – CPI o la presentazione della segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, art. 4 del D.P.R. 01/08/2011, n. 151 – SCIA);

v. Normativa antisismica

- Disponibilità del documento di valutazione della vulnerabilità sismica, redatto da tecnico abilitato, di cui alle vigenti Norme Tecniche per le costruzioni – NTC2018, da cui si evinca in considerazione delle prescrizioni vigenti e le peculiarità dello stabile, in funzione dell'affluenza e dell'occupazione prevista, che l'immobile possiede un indice di resistenza sismica adeguato e conforme alle funzioni dell'Amministrazione in relazione alla classe d'uso corrispondente, che visto quanto previsto dalla delibera della Giunta della Regione Toscana n.663 del 20 maggio 2019, risulta essere la Classe d'uso III;

- Qualora l'immobile necessiti di interventi necessari al raggiungimento dei parametri previsti dalla normativa vigente, la proprietà dovrà produrre, unitamente al documento di valutazione della vulnerabilità sismica, in sede di offerta, l'impegno formale ad effettuare i lavori di miglioramento necessari per raggiungere i parametri previsti dalla normativa vigente, indicando i tempi di inizio degli interventi, la loro programmazione per fasi e porzioni dell'edificio, la data di conclusione dei lavori e di consegna della documentazione attestante il raggiungimento dei parametri previsti, garantendo, durante la preparazione e l'esecuzione dei lavori, la continuità di svolgimento dei servizi e delle funzioni da parte di questa Amministrazione, e di funzionamento degli apparati e delle funzioni, senza alcun onere a carico di questa Amministrazione, dando esplicita garanzia di raggiungimento del livello richiesto di resistenza, con facoltà riconosciuta all'Amministrazione conduttrice, successivamente alla stipula del contratto, di risolvere unilateralmente il medesimo in caso di inadempimento agli impegni assunti;

- Conformità impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.) di tutti gli impianti posti a servizio degli spazi locati (impianti di condizionamento, di riscaldamento e trattamento aria, certificato di conformità degli impianti elettrici e degli ascensori, ecc.);

- Conformità agli standard di sicurezza degli infissi (norme UNI 7697:2014 e UNI 10818:2015);

## **ELEMENTI PREFERENZIALI**

Per la scelta dell'Immobile saranno altresì presi in considerazione i seguenti aspetti:

- Prossimità alla zona centrale urbana, ai servizi degli altri Uffici pubblici con competenze amministrative collegate a quelle dell'Ispettorato nazionale del lavoro;

- Convenienza economica;

- Efficienza geometrica (sub specie: rapporto tra superficie netta e superficie lorda);

- Sostenibilità ambientale complessiva ed efficienza energetica attraverso interventi che rendano performante l'involucro dell'Immobile e/o degli impianti (pompe di calore, caldaie a condensazione, ecc.) e/o attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, ecc.);

- Immobile in ottimo stato manutentivo o, eventualmente, proposte di ristrutturazione e/o di adeguamento alle specifiche esigenze e richieste dell'Amministrazione locataria, che la Proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, entro un ragionevole lasso di tempo;
- Valorizzazione della qualità ambientale e rispetto dei criteri sociali con l'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) in grado di rispondere all'esigenza della Pubblica Amministrazione di razionalizzare i propri consumi (L. n. 221/2015 e D.Lgs. n. 50/2016). Qualora l'immobile abbia già ottenuto una certificazione energetica secondo uno dei protocolli di sostenibilità ambientale degli edifici (rating systems) di livello nazionale o internazionale (Protocollo ITACA, CasaClima, LEED, BREAM), è richiesta la presentazione della certificazione di edilizia sostenibile perseguita;
- Disponibilità di ampi spazi dedicati al parcheggio auto esclusivo per il personale dipendente e predisposizione di spazi dedicati alle rastrelliere per le bici al fine di favorire una *mobilità dolce* per i dipendenti e per l'utenza.

## DURATA DEL CONTRATTO

L'eventuale contratto di locazione dovrà avere una durata minima di sei anni, con esclusione di rinnovo tacito del contratto alla scadenza, decorrente da data non anteriore al **1 aprile 2023**.

Il conduttore, alla scadenza del primo periodo di 6 anni, avrà il diritto di rinnovare il contratto agli stessi patti e condizioni, tenuto conto delle variazioni del canone dovute agli aggiornamenti ISTAT verificatisi in vigenza del contratto stesso.

Sarà cura del conduttore, previo accertamento della sussistenza di ragioni di convenienza e di pubblico interesse per il rinnovo del contratto, comunicare, entro i 6 (sei) mesi precedenti la scadenza, la propria volontà di procedere al rinnovo del contratto medesimo, in conformità con le disposizioni di legge nel tempo vigenti in materia di locazioni passive della Pubblica Amministrazione.

## MANIFESTAZIONE DI DISPONIBILITA'

La manifestazione di disponibilità dell'immobile, sottoscritta dal proprietario dei locali, dovrà pervenire mediante PEC all'indirizzo [ITL.Arezzo@pec.ispettorato.gov.it](mailto:ITL.Arezzo@pec.ispettorato.gov.it).

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di disponibilità è fissato alle **ore 12 del 28 febbraio 2022**.

## AVVERTENZE

Il presente avviso riveste solo carattere di indagine conoscitiva, svolta nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza ed economicità dell'azione amministrativa, finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un edificio idoneo all'uso indicato nelle premesse. Le manifestazioni di disponibilità che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Non è conseguentemente richiesta la presentazione di alcuna offerta economica.

L'eventuale negoziazione sarà preceduta da formale ricerca di mercato indicante anche la documentazione da produrre.

Nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che presenteranno manifestazione di interesse. Non saranno corrisposte provvigioni, neanche ad eventuali intermediari, né sarà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata, che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica degli immobili disponibili, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine conoscitiva.

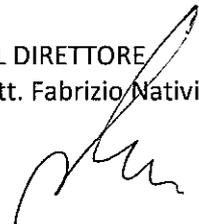
Rispondendo al presente avviso, il soggetto interessato prende espressamente atto che l'Amministrazione non ha obbligo di comunicazione dell'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato dell'indagine.

## TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) – Informativa sul trattamento dei dati personali:

I dati personali del manifestante saranno trattati dall'Amministrazione, in qualità di Titolare del trattamento, esclusivamente e limitatamente a quanto necessario per lo svolgimento della presente procedura e unicamente ai fini della individuazione del miglior offerente, nonché dell'eventuale successiva stipula e gestione del contratto. L'Amministrazione tratterà i dati personali prevenuti con le modalità di cui al modulo di informazioni (INL-GDPR04), consultabile nell'apposita pagina del sito istituzionale <https://www.ispettorato.gov.it/it-it/Pagine/privacy.aspx> Il mancato rilascio dei dati personali comporta l'impossibilità per l'operatore economico di accedere alla procedura negoziale in argomento.

IL DIRETTORE  
Dott. Fabrizio Nativi



Per qualunque informazione e chiarimento è possibile rivolgersi ai funzionari:

- Dott.ssa Patrizia Macchione, e-mail: [patrizia.macchione@ispettorato.gov.it](mailto:patrizia.macchione@ispettorato.gov.it) ; tel. + 0575-359037
- Dott.ssa Enrichetta Bogini, e-mail: [enrichetta.bogini@ispettorato.gov.it](mailto:enrichetta.bogini@ispettorato.gov.it); tel. + 0575-359063