



*Ispettorato territoriale del lavoro di Udine-Pordenone*  
Sede di Udine

## AVVISO AL PUBBLICO

### INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE DA LOCARE E DESTINARE A SEDE DI UDINE DELLA ITL DI UDINE – PORDENONE

Data dell'avviso pubblico: 16 ottobre 2019  
Data di scadenza presentazione manifestazioni di interesse: 18 dicembre 2019

L'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Udine – Pordenone, sede di Udine, via Morpurgo n. 22, telefono 04321576501, posta certificata [ITL.Udine-Pordenone@pec.ispettorato.gov.it](mailto:ITL.Udine-Pordenone@pec.ispettorato.gov.it) EMAIL [ITL.Udine-Pordenone@ispettorato.gov.it](mailto:ITL.Udine-Pordenone@ispettorato.gov.it)

#### RENDE NOTO

Il proprio interesse ad avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare un immobile da condurre in locazione per destinare a propria sede.

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

**Pertanto, la richiesta di manifestazione di interesse non sarà in alcun modo ritenuta vincolante per l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Udine – Pordenone e, conseguentemente, nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo da parte dei soggetti che presenteranno la propria manifestazione di interesse.**

Sulla scorta di quanto sopra, l'ITL di Udine-Pordenone si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta e quindi di non dar seguito alla presente procedura.

#### CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile, che dovrà essere ubicato nel Comune di Udine, dovrà risultare in regola con le norme urbanistiche e dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) Superficie utile di circa 974 mq;
- b) Destinazione urbanistica ad uso ufficio pubblico;
- c) Ubicato al piano terra o, qualora non sia posto al piano terra, dovrà essere dotato di ascensore ed accessi idonei per disabili;
- d) Posto in zona facilmente accessibile da mezzi pubblici e in vicinanza di parcheggi;
- e) Dovrà essere suddiviso e/o suddivisibile in modo da accogliere n. 41 unità di personale;
- f) Dotato di impianti a norma, di sistemi e presidi di sicurezza ed antincendio nonché predisposto con impiantistica dedicata di cablaggio per apparecchiature informatiche, telefonia ed impianti di riscaldamento e raffrescamento ad aria condizionata.

## DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione dovrà avere una durata di **anni 6**, rinnovabile nei termini di legge.

## REQUISITI ESSENZIALI

L'immobile proposto deve possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, **pena l'esclusione dell'offerta**.

Sono considerati requisiti essenziali:

- 1) *Localizzazione urbana:*
  - a) Essere ubicato nel territorio del Comune di Udine, posto in zona facilmente accessibile, in zona servita da mezzi pubblici e/o ferrovia, ben collegata con le principali vie di comunicazione, in vicinanza di parcheggi
  
- 2) *Localizzazione urbana:*
  - a) avere una superficie complessiva, comprendete tutti i locali (fatta esclusione di quelli destinati ad aree di parcheggio) di circa 974 mq, cui va aggiunta una superficie da destinare ad archivio di deposito ed archivio corrente di piano di circa 102 mq, con solaio di calpestio in linea con i parametri tecnici e normativi in ordine alla portata di carico, al fine di sopportare il carico di archivi compattabili;
  - b) presenza di adeguati spazi di pertinenza dell'immobile da adibire a parcheggio ad uso esclusivo per i dipendenti e/o l'utenza ovvero, in mancanza, vicinanza a parcheggi pubblici per i dipendenti e/o l'utenza;
  
- 3) *Stato di conservazione e manutenzione*
  - a) Se l'immobile è già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione, deve essere di recente costruzione o ristrutturato ed in buono stato manutentivo;
  
- 4) *Dotazioni impiantistiche e tecnologiche:*
  - a) impianto di climatizzazione estate/inverno in tutti gli ambienti, fatta eccezione per i vani tecnici ed i locali di deposito;
  - b) impianto rilevazione fumi ove previsto nella normativa antincendio;
  - c) impianto di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio;
  - d) impianto elettrico e d'illuminazione completo anche dei corpi illuminanti per ogni ambiente interno, adeguato agli ambienti offerti e all'utilizzo a pubblico ufficio secondo le quantità richieste dall'Ispettorato Territoriale del Lavoro;
  - e) predisposizione delle canalizzazioni per il cablaggio della rete informatica e per l'impianto elettrico a supporto della stessa per un numero di postazioni da dimensionare sulla base delle esigenze che verranno fornite dall'Ispettorato Territoriale del Lavoro, nonché cablaggio per installazione di impianto antifurto dotato di sensori volumetrici sui principali luoghi di passaggio e contatti magnetici sulle possibili vie di accesso;
  - f) impianto di illuminazione di sicurezza con indicatori al neon adeguati in numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
  - g) i vani porta e finestra del piano terra a serramenti a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipánico. Gli infissi esterni devono essere provvisti di serrature di sicurezza, corredati da vetri antischegge, antisfondamento, protetti contro l'eccesso dell'irraggiamento solare, tende a bande verticali orientabili o veneziane, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sul posto di lavoro;
  - h) porte di accesso agli uffici dotate di serratura;
  
- 5) *Requisiti normativi*
  - a) rispondente alla nuova normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37 del 22.01.2008 e s.m.i.), con partizioni idonee per l'uso ufficio. Predisposizione per ciascuna postazione di lavoro relativamente a linee dati, telefono, apparecchiature (stampanti, fotocopiatrici, scanner) in numero adeguato alle esigenze dell'ufficio.

- b) rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e successive modifiche ed integrazioni);
- c) rispondere alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- d) destinazione d'uso Ufficio e rispondente alle destinazioni degli strumenti urbanistici e alla normativa vigente in materia di edilizia;
- e) Sovraccarico dei solai rispondente ai requisiti di legge in funzione della destinazione d'uso;
- f) essere dotato di certificato di prevenzione incendi dell'immobile destinato ad Uffici, in conformità al D.M. 22/02/2006 e per le attività di cui al D.P.R. 151 definite al punto 34 ("Depositi di carta, cartoni e prodotti cartotecnici, archivi di materiale cartaceo, biblioteche, depositi per la cernita della carta usata, di stracci di cascami e di fibre tessili per l'industria della carta, con quantitativi in massa superiori a 5.000 kg. ");
- g) impianto antincendio a norma, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei diversi locali;
- h) essere dotato di attestato di certificazione energetica;
- i) essere provvisto del certificato di agibilità all'uso ;
- j) essere conforme alla normativa antisismica e dotato della valutazione sulla vulnerabilità sismica ai sensi della NTC 2018 ;
- k) nel caso in cui l'immobile non sia stato ancora realizzato, deve essere fornita una dichiarazione che l'immobile, al suo completamento, sarà agibile ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001 e s.m. e quindi conforme alle normative vigenti in materia di:
  - impianti (DM 37/2008 e s.m.i.);
  - superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.);
  - sicurezza dei luoghi di lavoro (allegato IV del D.Lgs n.81/2008);
  - idoneità alla destinazione ad ufficio pubblico nonché destinazione conforme agli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
  - certificazione di prevenzione incendi (con oneri e a cura della proprietà in funzione delle attività specificamente svolte dall'ufficio);
  - contenimento energetico, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;
  - agibilità;
  - conformità alla normativa antisismica.

Sono ammesse anche proposte di immobili da ristrutturare, per le quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, alle caratteristiche richieste e/o ad ulteriori esigenze della parte locataria, conseguendo e producendo a sua cura e spese tutte le certificazioni, autorizzazioni e abilitazioni previste dalla normativa vigente, ad esclusione delle caratteristiche non sanabili.

A tale scopo, la proprietà offerente assumerà l'impegno a realizzare i predetti eventuali adeguamenti e i relativi adempimenti, entro un ragionevole lasso di tempo, che sarà appositamente indicato in fase di trattativa.

Non potranno essere presi in considerazione immobili con documentazione non sanabile e/o con caratteristiche di non adattabilità e adeguabilità agli scopi richiesti.

## **ELEMENTI DI VALUTAZIONE**

Le offerte che risponderanno ai requisiti essenziali sopra indicati saranno valutate secondo il criterio dell'importo del canone annuo di locazione, comprensivo di spese ed accessori ove richieste, oltre che secondo i seguenti ulteriori criteri:

### *1) Localizzazione urbana:*

- a) vicinanza ad altri Uffici pubblici con particolare riferimento a quelli che operano in forte raccordo con l'Ispettorato Territoriale del Lavoro
- b) vicinanza a stazioni, o a fermate di mezzi pubblici urbani/extraurbani

c) vicinanza a uffici postali e filiali bancarie e vicinanza a bar, ristoranti, ecc.;

2) *Struttura e utilizzo dell'immobile:*

- a) indipendenza del fabbricato;
- b) assenza o limitatezza degli spazi condominiali;
- c) autonomia degli impianti tecnologici;
- d) razionale distribuzione dei locali, con preferenza per uno sviluppo in orizzontale degli uffici, preferibilmente su un solo piano;
- e) caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi, con corridoi rettilinei per la distribuzione degli uffici e di superficie non superiore al 20% di quella destinata alle stanze;
- f) accessi differenziati per il personale e per il pubblico

3) *Flessibilità del layout:*

- a) flessibilità distributiva: possibilità di installazione di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- b) presenza di spazi accessori e di supporto quali aree break, sale fotocopie, che migliorino considerevolmente lo svolgimento delle attività lavorative;
- c) parametro di efficienza dell'immobile definito come rapporto tra la superficie netta occupata e la superficie lorda occupata.

4) *Qualità e sicurezza degli archivi:*

- a) condizioni di aerazione umidità ed illuminazione;
- b) regolarità della forma dei locali da adibire ad archivio;
- c) conformazione planimetrica e distribuzione degli elementi strutturali quali muri o pilastri che consentano la sistemazione di archivi compattati.

5) *Dotazione impiantistica e tecnologica :*

- a) presenza di pavimento galleggiante e/o controsoffitto per facilitare la manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici;
- b) materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- c) infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica;
- d) impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (quali ad esempio impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento, etc.), nonché impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione.

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**L'offerta**, a pena di esclusione, sottoscritta dal proprietario dei locali, corredata della documentazione appresso indicata, **dovrà pervenire** - in plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui sarà apposta la seguente dicitura; "*Offerta per indagine di mercato intesa alla ricerca di un immobile da adibire a sede di Udine dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Udine-Pordenone*"- **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 18 dicembre 2019** al seguente indirizzo: Ispettorato Territoriale del lavoro di Udine-Pordenone – sede di Udine – Processo Pianificazione controllo e funzionamento - Via Morpurgo, n. 22 - 33100 Udine ovvero a mezzo PEC al seguente indirizzo [ITL.Udine-Pordenone@pec.ispettorato.gov.it](mailto:ITL.Udine-Pordenone@pec.ispettorato.gov.it) . Sul plico di spedizione dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta, in tal caso l'invio sarà a totale rischio e spese del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo apposto dall'Ufficio dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Udine-Pordenone – sede di Udine. In caso di invio a mezzo pec l'oggetto del messaggio dovrà riportare la dicitura sopra riportata.

- 1) Le proposte dovranno essere corredate da una Dichiarazione con la quale l'offerente attesta l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione. (Schema allegato A).

- 2) Tenuto conto che questa Amministrazione dovrà valutare ipotesi allocative a condizioni più vantaggiose ed in linea con la politica di contenimento della spesa pubblica, **le proposte di locazione dovranno essere corredate da specifica richiesta economica concernente il canone annuo che si intende ottenere dalla locazione. Dovranno essere indicate separatamente dal canone di locazione le spese ed accessori e eventuale IVA, ove richiesti, nonché di planimetrie aggiornate, con l'indicazione dei dati catastali dell'immobile, fotografie e quanto altro ritenuto necessario per evidenziare la consistenza e le caratteristiche tecniche del medesimo. Le proposte dovranno inoltre contenere una dichiarazione di disponibilità ad adeguare i locali in relazione a specifiche esigenze legate all'esercizio dell'attività istituzionale, che saranno eventualmente evidenziate nel dettaglio dall'Amministrazione.**  
L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ovvero dal soggetto munito dei legali poteri. (Schema allegato B)
- 3) Relazione tecnica dettagliata indicante tutte le caratteristiche tecniche, le certificazioni di conformità impianti, estremi provvedimento abitabilità, estremi catastali e situazione giuridica dell'immobile e ogni altra documentazione utile per descrivere al meglio le caratteristiche dell'immobile.
- 4) Planimetria dei locali

### OFFERTE DI ENTI PUBBLICI

Il presente avviso è rivolto anche ai c.d. Enti beneficiari (Amministrazioni dello Stato, Agenzie Fiscali, Enti previdenziali, Università, Enti pubblici non economici, Regione, Amministrazioni locali) i quali, a norma dell'art. 1, co. 439 L. 30 dicembre 2004 n. 311 (legge finanziaria 2005), sono invitati a comunicare la eventuale disponibilità di immobile idoneo per eventuale concessione a titolo gratuito o a canone agevolato ai sensi della vigente normativa.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

### AVVERTENZE

- 1) Si precisa sin d'ora che il canone offerto, ai sensi dell'art. 2 comma 222 della L. 191 del 23.12.2009, verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio (dei competenti organi tecnici) e la eventuale locazione subordinata alla autorizzazione della Direzione Centrale Risorse Umane, Finanziarie e Logistica dell'INL.
- 2) Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.
- 3) Le offerte che perverranno non saranno impegnative per l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Udine-Pordenone – sede di Udine che si riserva l'insindacabile facoltà di avviare la trattativa finalizzata alla stipula del contratto di locazione (anche in ragione di una intervenuta riduzione del canone di locazione); di selezionare l'offerta che riterrà preferibile ovvero di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento, ovvero di non selezionare alcuna offerta, ove:
  - l'immobile offerto non sia ritenuto idoneo a soddisfare i bisogni connessi al buon funzionamento della sede territoriale;
  - la locazione dell'immobile risulti in contrasto o comunque non coerente con la previsione triennale dei fabbisogni allocativi dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro;
  - ragioni organizzative, preesistenti o sopravvenute, suggeriscano diversa soluzione logistica;
  - l'offerta non rientri nella disponibilità finanziaria o non si pervenga ad un accordo con il locatore sul canone di locazione;
  - il canone non sia ritenuto congruo dalla Agenzia del Demanio o comunque non segua da parte di questa il previsto nulla osta;
  - non segua l'autorizzazione alla locazione da parte della Direzione Centrale dell'INL;
  - l'Agenzia del Demanio abbia dichiarato disponibile all'uso immobile appartenente alla amministrazione dello Stato;

- taluno degli Enti beneficiari (Regione, Enti locali, Enti previdenziali, Università, Enti pubblici e privati) a norma dell'art. 1, co. 439 L. 30 dicembre 2004 n. 311 (legge finanziaria 2005) abbia reso disponibile immobile idoneo.

- 4) L'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Udine-Pordenone sede di Udine potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- 5) L'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Udine-Pordenone sede di Udine si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.
- 6) Con la partecipazione al presente annuncio l'offerente prende espressamente atto che l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Udine-Pordenone sede di Udine non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.
- 7) La stipulazione del contratto definitivo è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di antimafia.
- 8) Nel caso in cui l'immobile — al momento della consegna all'Ispettorato Territoriale del Lavoro - risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Al presente avviso, unitamente alla scheda tecnica ivi richiamata, verrà data la massima diffusione.

#### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati personali saranno trattati, in conformità al GDPR 2016/679, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Cecilia Avanzi Responsabile del Processo Pianificazione controllo e funzionamento e-mail [cecilia.avanzi@ispettorato.gov.it](mailto:cecilia.avanzi@ispettorato.gov.it)

Udine, 15 ottobre 2019

IL DIRETTORE DELL'ISPETTORATO TERRITORIALE  
(dott.ssa Gianna DA RONCH)