



***Ispettorato Territoriale del Lavoro di
Modena***

Piazza Cittadella n.8/9

tel. 059/224955

Pec: ITL.Modena@pec.ispettorato.gov.it

AVVISO PUBBLICO

PER RICERCA DI IMMOBILE DA LOCARE ED ADIBIRE A SEDE DELL'ITL DI MODENA

(ai sensi dell'art. 2. Comma 222 della L. 23 dicembre 2009, n. 191 e in applicazione del successivo comma 222-quater, introdotto dall'art. 24, comma 2, D.L. 66/2014, convertito in legge 89/2014)

L'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Modena

RENDE NOTO

L'intenzione di avviare un'indagine di mercato allo scopo di individuare un immobile utile alla locazione da destinare a propria sede.

Data dell'avviso: 5 marzo 2018

Data di scadenza per la presentazione di proposte 16 aprile 2018

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

Di conseguenza, la richiesta di questo avviso non sarà, in alcun modo, ritenuta vincolante per l'Ispettorato Territoriale del Lavoro e nessun diritto potrà essere avanzato ad alcun titolo dai soggetti che presenteranno le loro offerte.

Sulla scorta di quanto suddetto, l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Modena si riserva la facoltà di non selezionare alcun offerta e, quindi, di non dar seguito alla presente procedura.

Caratteristiche generali

L'immobile, rispondente alle norme urbanistiche vigenti, dovrà avere i seguenti requisiti, **pena l'esclusione dell'offerta:**

- 1) Ubicazione nel territorio del Comune di Modena, in zona decentrata, purché ben servita dal trasporto pubblico e con disponibilità di ampi parcheggi;
- 2) Superficie complessiva di **mq. 1.350=**, da adibire ad uso uffici ed archivi della sede dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Modena;

- 3) Il canone di locazione dell'offerta selezionata sarà soggetto a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio;
- 4) Destinazione urbanistica ad uso ufficio pubblico;
- 5) Ubicazione dell'ufficio al piano terra, in alternativa dovrà essere dotato di impianti elevatori e accessibile ai portatori di handicap;
- 6) Essere in grado di ospitare 59 unità, rispettando il paramento mq/addetto di 23 mq lordi massimo;
- 7) Dotazione oltre che degli uffici, anche di un sala riunione, una sala d'attesa, un archivio di circa 150 mq, servizi igienici in rapporto agli addetti, di cui uno per diversamente abili;
- 8) Dotato di impianti a norma, di sistemi e presidi di sicurezza ed antincendio, nonché predisposto per impiantistica dedicata di cablaggio per apparecchiature informatiche, telefonia ed impianti di riscaldamento e raffreddamento ad aria condizionata. Nello specifico dotato di:
 - a. Impianto di climatizzazione estate/inverno;
 - b. Impianto rilevazione fumi ove previsto dalla normativa antincendio;
 - c. Impianto di spegnimento automatico negli ambienti destinati ad archivio;
 - d. Impianto elettrico e d'illuminazione, completo dei corpi illuminati per ogni ambiente interno;
 - e. Predisposizione delle canalizzazioni per il cablaggio delle rete informatica, per un numero di postazioni da dimensionare sulle base delle esigenze che verranno fornite da questo ITL, nonché per il cablaggio finalizzato all'installazione di un 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, 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 antipanic. Gli infissi esterni devono essere provvisti di serrature di sicurezza, corredati da vetri antischegge e antisfondamento, protetti contro l'irraggiamento solare;
 - h. Porte di accesso agli uffici dotate di serratura.
- 9) Se l'immobile è già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione, deve essere in buono stato di manutenzione.
- 10) Rispondente alla normativa vigente; in particolare:
 - a. Rispondere alla normativa in materia di conformità impiantistica (DM 37/2008 e s.s.m.m.i.i.);
 - b. Rispondere alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e s.s.m.m.i.i.);
 - c. Rispondere alla normativa in materia di tutele della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (allegato IV del D.L.gs 81/2008 e s.s.m.m.i.i.);
 - d. Avere una destinazione ad ufficio pubblico, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti (attestata da idonei titoli abilitativi: permesso a costruire, concessione edilizia, ecc.);
 - e. Essere dotato di certificato di prevenzione incendi;
 - f. Essere dotato di attestato di certificazione energetica;
 - g. Essere conforme alla normativa antisismica.

Durata del contratto

Il contratto di locazione dovrà avere una durata minima di 6 anni, rinnovabili nei termini di legge.

Presentazione delle offerte

L'offerta, a pena di esclusione, sottoscritta dal proprietario dei locali, corredata dalla documentazione sotto indicata, dovrà pervenire in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e su cui sarà apposta la seguente dicitura:

“Offerta immobile indagine di mercato per sede dell’ITL di Modena”- **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 16 aprile 2018**, al seguente indirizzo: **Ispettorato Territoriale del Lavoro di Modena – Area Pianificazione e Controllo Direzionale e Gestione Risorse - Piazza Cittadella n.8/9 – 41123 Modena.**

Le offerte potranno essere trasmesse anche per posta, dove l’invio sarà a totale carico del mittente e farà fede, per la data di ricezione, il protocollo apposto dall’ufficio dell’ITL di Modena.

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute fuori termine.

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:

- a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- b) Dettagliata relazione tecnico-descrittiva delle caratteristiche dimensionali e funzionali dell’immobile e dei titoli giuridici legittimanti l’offerente alla stipula del contratto di locazione;
- c) Specifica offerta economica concernente il canone annuo richiesto, con l’indicazione di spese ed accessori, ove richiesti, nonché dell’eventuale assoggettabilità ad IVA;
- d) Quanto altro ritenuto necessario, anche in relazione agli elementi “*di particolare favore*”, sottoelencati.

Le proposte dovranno, altresì, contenere un dichiarazione di disponibilità a realizzare, a proprie cure e spese e senza oneri per l’Amministrazione, le opere che si dovessero rendere necessarie per adeguare i locali alle specifiche esigenze legate all’esercizio dell’attività istituzionale dell’ufficio.

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 ai sensi 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.

Avvertenze

- Si precisa che il canone offerto verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del demanio e le eventuale locazione subordinata all’autorizzazione della competente Direzione Centrale dell’Ispettorato Nazionale del Lavoro.
- Al fine di accertare l’adeguatezza degli immobili alle esigenze di natura istituzionale, la proprietà deve garantire allo scrivente Ispettorato Territoriale del Lavoro, la possibilità di effettuare tutte le verifiche sui luoghi, sugli impianti e sulle strutture, anche finalizzate a proporre eventuali modifiche per lo scopo rappresentato. Nel caso in cui venisse accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese eventualmente sostenute alla data di interruzione della trattativa.
- Riguardo alle ipotesi locative eventualmente arrivate, saranno valutati, oltre al canone annuo richiesto, le spese ed accessori ove richiesti, ulteriori elementi “*di particolare favore*”, quali:
 - Collocazione dell’immobile (Zona centrale, semicentrale, periferica – come da classificazione dell’Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare);
 - Possibilità di fruire gratuitamente di parcheggi ad uso esclusivo di dipendenti;
 - Prossimità di parcheggi pubblici;
 - Vicinanza ad uffici postali, posti di ristoro, ecc;
 - Indipendenza del fabbricato;
 - Assenza di spazi condominiali, al fine di limitare ulteriori oneri aggiuntivi;
 - Autonomia di impianti tecnologici;

- Caratteristiche costruttive e distributive, che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi;
 - Razionale distribuzione degli spazi;
 - Presenza e/o possibilità d'installazione di tramezzature mobili, a cura e spese del locatore, che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
 - Non vetustà dell'immobile, degli impianti e delle strutture al fine di evitare interventi ravvicinati di manutenzione.
- Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.
- Il presente avviso, come già specificato, riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'ITL, il quale si riserva la facoltà di avviare la trattativa finalizzata alla stipula del contratto di locazione, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile o di recedere dalle trattative o di non selezionare alcuna offerta qualora:
 - L'immobile offerto non sia ritenuto idoneo a soddisfare i bisogni connessi al buon funzionamento dell'ufficio;
 - La locazione dell'immobile risulti non coerente con la previsione triennale dei fabbisogni allocativi dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro;
 - Ragioni organizzative 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 dall'Agenzia del Demanio;
 - Non segua l'autorizzazione alla locazione da parte della Direzione Centrale dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro;
 - L'Agenzia del Demanio abbia dichiarato disponibile all'uso un'immobile appartenente all'amministrazione dello Stato;
 - Taluno degli Enti beneficiari (Amministrazioni dello Stato, Agenzie fiscali, Enti previdenziali, Università, Enti pubblici non economici, Regione, Amministrazioni locali) abbia reso disponibile immobile idoneo.
- L'ITL scrivente potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta valida.
- Con la partecipazione al presente annuncio l'offerente prende atto che l'ITL non ha alcun obbligo di comunicazione di esito di indagine, di conseguenza, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.
- La stipula del contratto definitivo è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa in materia di antimafia.
- I dati personali saranno trattati in conformità al D.Lgs n. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla presente ricerca di mercato e non verranno né comunicati, né diffusi.
- Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Modena e sul sito internet dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Modena, ai sensi dell'art. 432 co. 1 della Legge 69/2009.

IL CAPO DELL'ISPETTORATO TERRITORIALE

Dott.ssa Alessandra Giordano