MINISTERO del LAVORO
e delle POLITICHE SOCIALI

Dipartimento per l'innovazione, l'amministrazione generale, il personale e i servizi
Direzione Generale dell'Innovazione tecnologica, delle risorse strumentali e della comunicazione

IL DIRETTORE GENERALE

AVVISO di avvio indagine di mercato finalizzata alla ricerca di un immobile, da acquisire in locazione passiva, da destinare a sede del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

Il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali intende ricercare un immobile, da acquisire in locazione, avente le caratteristiche dimensionali, funzionali, logistiche e tecniche di seguito indicate.

A tal fine, si dà atto che, secondo quanto attualmente prevede la normativa in materia, è stata avviata una ricerca tramite accesso alla piattaforma immobili dell'Agenzia del Demanio sul portale P@loma nonché verificando la disponibilità di soluzioni alternative presso immobili dello Stato ovvero di proprietà di fondi gestiti da INVIMIT e valutando ulteriori ipotesi allocative tramite l'interlocuzione con altri soggetti del comparto pubblico.

È stata, altresì, avanzata richiesta di disponibilità di eventuali immobili idonei ad ospitare parte degli uffici di questo Ministero all'Agenzia del Demanio (Direzione Roma Capitale).

Tenuto conto che l'Agenzia del Demanio ha comunicato di non avere un immobile da mettere a disposizione di questa Amministrazione con le caratteristiche ricercate, si ritiene necessario attivare un'apposita indagine di mercato.

Tutto ciò premesso, questa Amministrazione continuerà a verificare contestualmente eventuali disponibilità di immobili anche attraverso il portale P@loma.

1. REQUISITI DIMENSIONALI E FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

L'immobile richiesto dovrà essere idoneo ad ospitare parte degli uffici ministeriali, secondo le seguenti caratteristiche:

1. immobile di circa 17500 mq necessario ad allocare circa 700 unità. La valutazione della superficie necessaria può essere soggetta ad oscillazioni in aumento o in diminuzione, in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'immobile, alle superfici utili effettive e ad ogni altro fattore che può influire sulla fruibilità degli spazi, anche in relazione alle modifiche organizzative dell'Amministrazione;
2. l'immobile dovrà assicurare una razionale distribuzione degli ambienti, con idonea continuità dei collegamenti orizzontali e verticali (ascensori, scale interne, ecc.), nonché la presenza di posti auto/moto;

3. l'immobile dovrà prevedere vani da adibire a servizi (servizi igienici, sale riunioni, archivi, locali tecnici);
4. è, inoltre, auspicabile la presenza di ambienti di rappresentanza per i dirigenti del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

2. REQUISITI DI UBICAZIONE E DI AUTONOMIA FUNZIONALE

L'immobile che si ricerca deve essere costituito da un complesso immobiliare dotato di autonomia funzionale e di accesso riservato.

La superficie potrà estendersi su più piani. In tutti i casi la soluzione offerta dovrà costituire un unico complesso immobiliare, e dovrà essere utilizzabile senza barriere architettoniche o funzionali con particolare riferimento alle disposizioni di cui al DM 236/89, DPR 503/96, DPR 380/01 e D. Lgs. 81/08.

L'immobile in locazione da individuare dovrà essere collocato in zona centrale, facilmente raggiungibile con i mezzi di trasporto pubblico ed in particolare con la metropolitana, preferibilmente nel territorio ricompreso nell'ambito del I Municipio o in Municipi immediatamente limitrofi della città di Roma, in prossimità di Palazzi governativi, quali Palazzo Chigi e le sedi parlamentari e, comunque, posto in rapido collegamento con le altre sedi del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali site in via Flavia, via San Nicola da Tolentino e via Veneto.

L'immobile, inoltre, dovrà essere inserito in un contesto urbano qualificato ed adeguato, con ampia disponibilità di parcheggi pubblici o privati, al fine di consentire una gestione più efficiente e sostenibile sia delle attività istituzionali che di quelle strumentali e di supporto.

L'immobile dovrà avere impianti tecnologici a norma, dovrà essere conforme alle disposizioni di legge in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

In particolare, si specifica che, essendo l'afflusso complessivo previsto superiore a 100 persone, l'immobile dovrà essere già dotato dei necessari impianti strutturali e il suo utilizzo non dovrà richiedere costi di investimento in opere murarie o adeguamento degli impianti a norme di legge.

Eventuali lavori di manutenzione e ripristino funzionale per rendere fruibile l'edificio saranno a carico del locatore e/o saranno concordati con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali in fase di sottoscrizione del contratto di locazione.

3. REQUISITI TECNICI INDEFETTIBILI DELL'IMMOBILE

Costituiscono requisiti tecnici indefettibili dell'immobile da acquisirsi locazione:

- destinazione dell'immobile ad uso ufficio;
- conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di edilizia, urbanistica e ambientale;
- assenza di barriere architettoniche o funzionali;
- dotazione impiantistica adeguata e conforme alle norme vigenti;
- presenza di impianto di climatizzazione estate/inverno;
- sovraccarico per i solai conforme ai requisiti di legge;
- conformità alle norme di prevenzione incendi e rispondenza ai requisiti stabiliti dalle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro;

- sicurezza perimetrale;
- presenza di impianti di sicurezza, antieffrazione e videosorveglianza.

4. ALTRI REQUISITI E CONDIZIONI

Verranno considerati favorevolmente aspetti e caratteristiche dell'immobile d'innovazione funzionale e tecnologica per la sostenibilità ambientale, con specifica attenzione all'efficienza energetica.

Verranno ugualmente considerate favorevolmente ipotesi migliorative rispetto a quanto previsto dalle norme in vigore ed ai requisiti richiesti dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, con particolare riferimento alle soluzioni orientate al contenimento dei costi gestionali.

5. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazione passive delle PP.AA.

Qualora pervenissero proposte di immobili da ristrutturare, le stesse verranno prese in considerazione esclusivamente nell'eventualità in cui il proponente locatore si impegni a realizzare a propria cura e spese le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge e ai requisiti indicati nel presente avviso pubblico.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTI DELLA PROPOSTA

L'offerta economica, sottoscritta dal proprietario, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, dovrà pervenire entro la data indicata, insieme alla prescritta documentazione, esclusivamente tramite PEC all'indirizzo DGinnovazione@pec.lavoro.gov.it.

L'invio sarà a totale rischio del mittente, facendo in ogni caso fede la data e l'ora di avvenuta consegna.

Qualora tale proposta sia sottoscritta da procuratore del soggetto proprietario, dovranno essere indicati data ed estremi della relativa procura.

Dovranno essere chiaramente indicati i riferimenti del mittente.

Le proposte consisteranno, a pena di inammissibilità, della documentazione indicata ai successivi punti 1), 2) e 3).

1) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, resa dal titolare del bene o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, unitamente ad una copia fotostatica del documento di identità, attestante, l'assenza, per il proponente locatore, delle condizioni di esclusione dalle procedure di cui all'art. 80, commi 1-5, del D.Lgs. n. 50 del 2016.

2) Documentazione tecnico-amministrativa:

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000) attestante la situazione giuridica dell'immobile ed in particolare la piena titolarità del medesimo in capo al proponente, anche con indicazione di eventuali gravami, pesi, diritti attivi e passivi;
- relazione tecnica descrittiva dell'immobile, con indicazione, almeno, dei seguenti elementi:
  - estremi del titolo di proprietà e destinazione d'uso dell'immobile;
  - identificativi catastali; superficie commerciale e superficie totale lorda e utile (distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte); dotazione impiantistica e finiture;
  - rispondenza alle disposizioni di legge (anche in materia di risparmio energetico) ed ai requisiti di cui al presente avviso;
  - accessi, servizi, mezzi di trasporto pubblico urbani e extraurbani, principali vie di comunicazione e parcheggi pubblici in prossimità;
  - eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
  - dizione corrente dell'immobile (libero da persone e cose, o altrimenti specificare);
  - in genere di ogni altro elemento ritenuto utile per la valutazione della proposta;
- planimetria in scala adeguata dell'immobile e delle aree di pertinenza, con piante, sezioni e prospetti in scala, unitamente a documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica, stralcio dello Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente, con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche;
- dichiarazione di conformità allo strumento Urbanistico per la destinazione specifica, con unita copia del permesso di costruire (ove richiesto);
- copia del certificato di agibilità/abitabilità (se già disponibile) e/o copia della certificazione prevista dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione di calore, etc.);
- descrizione circa l'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- dichiarazione circa esistenza certificazione statica di portata dei solai (se già disponibile) ed estremi di riferimento;
- dichiarazione circa esistenza del certificato prevenzione incendi (se già disponibile) ed estremi di riferimento, ovvero dichiarazione di disponibilità a procedere ai lavori di adeguamento e all'avvio del procedimento finalizzato all'ottenimento dello stesso;
- dichiarazione circa esistenza certificato conformità impianti (se già disponibile) ed estremi di riferimento, ovvero dichiarazione sostitutiva di un tecnico abilitato;
- qualora l'immobile non fosse rispondente alla normativa vigente in materia di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, dichiarazione di disponibilità ad eseguire a propria cura e spese i lavori di adeguamento dell'immobile offerto in locazione, ove necessari e/o richiesti dalla parte locataria, con precisa indicazione dei tempi di effettuazione e consegna;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

3) Offerta Economica, riportante:

- importo richiesto quale canone annuo di locazione per la soluzione immobiliare proposta;
- importo, complessivo e ripartito, degli eventuali oneri accessori (non compresi nell'importo di cui al punto precedente), descritti in dettaglio;
- dichiarazione che l'offerta è vincolante per l'offerente per 6 (sei) mesi dalla data di presentazione;
- dichiarazione di presa d'atto ed accettazione che il canone di locazione concordato in fase di negoziazione e che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio verrà ridotto del 15 %, ai sensi dell'art. 3, comma 6, del D.L. n. 95/2012, convertito con la Legge n. 135/2012 (fatta salva la maggiore riduzione prevista, al comma 10 del medesimo articolo, in caso di immobili concessi in locazione dagli Enti pubblici non territoriali ivi indicati).

La documentazione ricevuta sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

7. PRECISAZIONI

Si precisa che:

- il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato non vincolante per il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, la quale potrà condurre ulteriori trattative rispetto all'immobile o agli immobili che riterrà più idonei; pertanto, nessun diritto o pretesa sorge in capo al proponente per il semplice fatto di aver presentato l'offerta;
- nel caso in cui nessuna offerta dovesse essere valutata congrua, idonea e vantaggiosa il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali si riserverà di non procedere o di valutare ulteriori offerte;
- il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali potrà selezionare l'offerta ritenuta rispondente alle proprie esigenze, anche in presenza di una sola proposta valida, riservandosi la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi preventivi degli immobili oggetto di valutazione;
- le certificazioni per le quali viene prodotta dichiarazione sostitutiva, dovranno essere successivamente fornite ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico all'instaurazione di eventuali trattative;
- nel caso in cui in corso di trattativa venisse accertata la non rispondenza della soluzione immobiliare proposta a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese documentate eventualmente dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali o da propri incaricati sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile in locazione; con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono pertanto il loro assenso al predetto trattamento;
- il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali non riconoscerà ai proponenti alcun compenso diverso dal corrispettivo che sarà eventualmente concordato per la locazione. In ipotesi di incarico di mediazione, rimangono quindi ad esclusivo carico del proponente – senza possibilità di deroga

od eccezione alcuna - ogni onere e costo per l'attività di mediazione eventualmente espletata da soggetto incaricato dal proponente medesimo;

- in ogni caso, la stipula del contratto avverrà previa richiesta di parere di congruità all'Agenzia del Demanio.

8. VALUTAZIONE E NEGOZIAZIONE

Nella valutazione delle proposte il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali potrà avvalersi di commissione tecnica interna, tanto per la verifica del rispetto dei requisiti minimi, come per la valorizzazione degli elementi di merito della proposta, avuto prima di tutto riguardo alle caratteristiche di consistenza, logistiche e tecnico-funzionali dell'immobile proposto e dell'impiantistica relativa, all'ubicazione, alle condizioni correnti dell'immobile ed all'eventuale tempistica di adeguamento, ad elementi di efficienza energetica e gestionale, nonché alla adeguatezza della proposta in rapporto ai prezzi correnti di mercato (salvo altro, in coerenza con gli elementi tutti rappresentati nel presente Avviso).

Una volta individuata l'offerta ritenuta maggiormente idonea, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali procederà a più specifica analisi e negoziazione dei termini dell'eventuale futuro contratto; resta inteso che nessun diritto o pretesa qualsivoglia sorgerà in capo al proponente se non con la definitiva stipula del contratto di locazione.

Della conclusione dell'indagine di mercato verrà fornita idonea informativa sul sito internet istituzionale del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

8. REFERENTE DELLA PROCEDURA E CONTATTI

Il referente della procedura è la dott.ssa Maria Pisciotta, alla quale potranno essere inviate le richieste di informazione o chiarimenti, agli indirizzi di posta elettronica: DGInnovazionediv3@lavoro.gov.it e MPisciotta@lavoro.gov.it.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali https://www.lavoro.gov.it.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Maria CONDEMI

Firmato digitalmente da
CONDEMI MARIA
C=IT
O=MINISTERO DEL LAVORO E
DELLE POLITICHE SOCIALI