



ISPETTORATO NAZIONALE DEL LAVORO

AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN PROPRIETÀ E DESTINARE A SEDE ISTITUZIONALE

Data di pubblicazione

1 settembre 2026

Termine di scadenza

30 settembre 2026, ore 12:00

1. OGGETTO E FINALITÀ DELL'INDAGINE

L'indagine è finalizzata all'acquisto di un immobile da destinare alle esigenze istituzionali dell'INL di seguito "INL" o "Amministrazione".

La ricerca riguarda un immobile, ovvero un complesso immobiliare unitario, ubicato nel territorio di Roma Capitale, in zona centrale, già edificato e disponibile, idoneo o suscettibile di essere reso idoneo all'utilizzo quale ufficio pubblico e rispondente ai requisiti di seguito indicati. Potranno essere esaminate anche proposte relative a immobili in fase di ultimazione, a condizione che la proprietà assuma l'obbligo di completare, a propria cura e spese, tutti gli interventi necessari entro il 31 dicembre 2027.

Alla data del trasferimento, l'immobile dovrà essere libero da persone e cose e posto nella piena disponibilità dell'Amministrazione, nonché privo di vincoli, pesi, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e di ogni altro gravame incompatibile con l'acquisto, salvo quelli espressamente dichiarati dal proponente e ritenuti accettabili dall'INL.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'INL, nella sezione "Amministrazione trasparente - Bandi di gara e contratti". La procedura riveste carattere meramente esplorativo e

conoscitivo e non costituisce proposta contrattuale, promessa di acquisto, offerta al pubblico né impegno a contrarre da parte dell'Amministrazione.

2. REQUISITI DELL'IMMOBILE

2.1 Requisiti localizzativi e generali

- ubicazione nel territorio di Roma Capitale, in zona centrale;
- elevato livello di collegamento con il trasporto pubblico locale, regionale e nazionale e agevole raggiungibilità dalle principali vie di comunicazione;
- accessi adeguati ai flussi del personale e dell'utenza, comprensivi di percorsi privi di barriere architettoniche;
- possibilità di accesso per mezzi di servizio e per operazioni di carico e scarico, nonché, ove disponibili, parcheggi pubblici o privati nelle immediate vicinanze;
- configurazione unitaria dell'immobile. Sono ammesse più porzioni esclusivamente se contigue, funzionalmente collegate e idonee a costituire un'unica sede istituzionale.
- L'immobile dovrà essere raggiungibile in non più di 15 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria di Roma Termini.

2.2 Requisiti dimensionali e funzionali

- superficie complessiva lorda indicativamente compresa tra 7.000 e 8.000 mq, con esclusione di parcheggi, porticati, cortili, giardini, balconi, terrazzi e locali tecnici;
- prevalente destinazione a uffici, comprensiva di spazi distributivi e connettivi, sale riunioni, locali di supporto, aree di accoglienza dell'utenza e servizi igienici;
- disponibilità di locali da destinare ad archivi cartacei, anche articolati in più ambienti, con portata dei solai certificata in relazione ai carichi previsti e nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, nonché della disciplina di prevenzione incendi, ove applicabile;
- adeguata flessibilità distributiva degli ambienti, tale da consentire l'organizzazione di postazioni di lavoro, uffici direzionali, sale riunioni, front office, spazi comuni e locali tecnici secondo le esigenze dell'INL;
- servizi igienici in numero adeguato alla capienza dell'edificio e, per ciascun piano destinato a uffici, almeno un servizio accessibile alle persone con disabilità;

- in presenza di piani superiori o inferiori, adeguati collegamenti verticali e almeno un ascensore accessibile alle persone con disabilità; numero e portata degli impianti elevatori dovranno risultare coerenti con la dimensione e l'affollamento dell'edificio;
- vie di esodo, uscite di sicurezza e compartimentazioni adeguate alla destinazione d'uso e all'affollamento previsto.

2.3 Dotazioni impiantistiche

L'immobile dovrà essere dotato, ovvero reso dotato prima del trasferimento della proprietà, almeno delle seguenti infrastrutture e dotazioni:

- impianto di riscaldamento e impianto di raffrescamento o climatizzazione degli ambienti di lavoro;
 - impianto di illuminazione dei posti di lavoro conforme alla normativa vigente, inclusa la norma UNI EN 12464-1;
 - impianti e dispositivi di prevenzione e protezione antincendio, illuminazione di emergenza, segnaletica di sicurezza e indicazione delle vie di esodo;
 - impianto elettrico dimensionato e adeguato alla destinazione a uffici pubblici e alla consistenza dell'immobile;
 - infrastruttura di rete informatica con cablaggio strutturato e locali tecnici idonei;
 - predisposizione delle postazioni di lavoro per linee elettriche, dati e telefoniche, nonché delle aree destinate alle apparecchiature comuni;
 - infissi e serramenti conformi agli standard di sicurezza applicabili;
 - adeguati sistemi di controllo degli accessi e, ove presenti, impianti speciali regolarmente certificati.
- Gli allacci alle utenze e alle reti di telecomunicazione dovranno essere esistenti o tecnicamente realizzabili. La proposta dovrà descrivere lo stato delle utenze, le potenze disponibili e gli eventuali interventi necessari. Tutti gli oneri per la realizzazione 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.

2.4 Requisiti tecnico-normativi

Alla data del trasferimento della proprietà, l'immobile dovrà risultare pienamente conforme alla normativa vigente sotto il profilo urbanistico, edilizio, catastale, strutturale, sismico, impiantistico, energetico, antincendio e della tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché corredato della documentazione comprovante la regolarità dei relativi titoli, attestazioni e certificazioni.

In particolare, dovranno sussistere ed essere comprovati, ove applicabili, i seguenti requisiti:

- a) titolo di proprietà, regolare provenienza e continuità delle trascrizioni, con assenza di gravami, vincoli o formalità pregiudizievoli incompatibili con l'acquisto;
- b) conformità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile e corrispondenza dello stato di fatto ai titoli abilitativi e alle risultanze catastali;
- c) agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- d) destinazione d'uso compatibile con uffici pubblici aperti al pubblico, con categoria catastale esistente o suscettibile di variazione a cura e spese della proprietà;
- e) sicurezza e capacità delle strutture portanti, con portate dei solai adeguate agli usi previsti, nel rispetto del D.M. 17 gennaio 2018, recante "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni", e successive modificazioni;
- f) documentazione relativa alla sicurezza sismica e alla valutazione della vulnerabilità dell'edificio, ove prevista dalla normativa vigente o richiesta dall'Amministrazione in relazione alle caratteristiche dell'immobile;
- g) conformità alla disciplina in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, al D.M. 14 giugno 1989, n. 236, alla legge 5 febbraio 1992, n. 104 e al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503;
- h) conformità alle disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e successive modificazioni;
- i) conformità alla normativa di prevenzione incendi, con disponibilità dei titoli, delle attestazioni e delle segnalazioni richiesti, ove applicabili, ai sensi del D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151;
- j) conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, e successive modificazioni, comprovata dalle relative dichiarazioni o certificazioni;
- k) attestato di prestazione energetica in corso di validità, redatto ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni;

- l) assenza di amianto e di altri materiali o sostanze pericolose, ovvero documentazione attestante gli interventi di bonifica eseguiti;
- m) conformità dei sistemi di protezione contro le scariche atmosferiche alla norma CEI EN 62305 e successive modificazioni;
- n) 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 s.m.i.);

Il proponente dovrà dichiarare espressamente la sussistenza dei requisiti sopra indicati e produrre la relativa documentazione probatoria. Eventuali carenze, difformità o prescrizioni dovranno essere analiticamente rappresentate nella proposta, unitamente agli interventi necessari per la regolarizzazione, ai relativi costi, integralmente posti a carico della proprietà, e ai tempi di completamento. L'INL si riserva di valutare l'ammissibilità della proposta esclusivamente qualora gli interventi risultino tecnicamente realizzabili e compatibili con le proprie esigenze istituzionali.

2.5 Sostenibilità, resilienza e infrastrutture tecnologiche

L'immobile dovrà garantire adeguati standard di sostenibilità ambientale, resilienza operativa e continuità di servizio, in coerenza con gli obiettivi di efficientamento energetico e transizione ecologica perseguiti dalle pubbliche amministrazioni.

Saranno valutate favorevolmente soluzioni che assicurino ridotti consumi energetici, disponibilità di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti ad alta efficienza, sistemi di monitoraggio dei consumi e predisposizione per future implementazioni tecnologiche.

L'immobile dovrà altresì risultare idoneo, sotto il profilo tecnico, impiantistico e strutturale, all'installazione e all'esercizio di infrastrutture digitali, sistemi di sicurezza fisica e logica, reti telematiche ad alta capacità, sale server, sistemi di continuità elettrica e ulteriori dotazioni tecnologiche necessarie allo svolgimento delle attività istituzionali dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro.

Costituisce elemento preferenziale il possesso di certificazioni energetiche, ambientali o di sostenibilità dell'edificio, quali LEED, BREEAM, WELL o equivalenti, nonché la disponibilità di spazi e coperture idonei all'installazione di impianti fotovoltaici e di ulteriori soluzioni per l'efficientamento energetico e la valorizzazione della qualità ambientale e il rispetto dei criteri

sociali, anche mediante 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).

3. ELEMENTI DI VALUTAZIONE PREFERENZIALE

Nell'ambito della valutazione comparativa delle proposte saranno considerati, tra gli altri, i seguenti elementi:

- convenienza economica del prezzo richiesto, anche in relazione allo stato dell'immobile e agli interventi eventualmente necessari;
- centralità dell'ubicazione e qualità del collegamento pedonale con la rete metropolitana e ferroviaria;
- efficienza geometrica e distributiva, valutata anche mediante il rapporto tra superficie utile e superficie lorda;
- unitarietà, funzionalità e flessibilità distributiva degli spazi;
- stato manutentivo e grado di immediata utilizzabilità;
- possesso di certificazioni energetiche e ambientali di livello superiore ai requisiti minimi normativi;
- qualità e affidabilità degli impianti, con particolare riguardo alla climatizzazione, al trattamento dell'aria, alla rete dati, alla sicurezza e alla continuità operativa;
- disponibilità di parcheggi, aree di carico e scarico, spazi per biciclette e servizi nelle immediate vicinanze;
- tempi proposti per la consegna e per l'esecuzione degli eventuali lavori di completamento o adeguamento.

Saranno inoltre valutati positivamente:

- la disponibilità di parcheggi pertinenziali o convenzionati;
- la presenza di spazi archivistici già conformi alla normativa in materia di prevenzione incendi;
- la disponibilità di coperture e spazi tecnici utilizzabili per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

4. DISPONIBILITÀ, CONSEGNA E TRASFERIMENTO

La proposta dovrà indicare la data a decorrere dalla quale l'immobile potrà essere consegnato e trasferito all'INL. La stipula dell'atto di compravendita sarà subordinata all'esito positivo delle verifiche tecniche, amministrative, catastali, urbanistiche, ambientali, strutturali e giuridiche, nonché al rilascio della valutazione di congruità economica da parte dell'Agenzia del Demanio, ai sensi della normativa vigente, e all'acquisizione delle autorizzazioni e delle risorse finanziarie necessarie.

5. MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse, sottoscritta digitalmente dal proprietario dell'immobile o dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del 30 settembre 2026** mediante posta elettronica certificata all'indirizzo **DCAMMINISTRAZIONE@PEC.ISPETTORATO.GOV.IT**.

Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente dicitura: "Indagine di mercato per l'acquisto di un immobile da destinare a sede dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro".

La trasmissione resta a esclusivo rischio del mittente. Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine stabilito.

6. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata almeno dalla seguente documentazione:

- 1) domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'Allegato A;
- 2) dichiarazione relativa all'assenza di cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione e alla piena legittimazione alla vendita, secondo l'Allegato B (art. 94 del D.Lgs. 36/2023).
- 3) titolo di proprietà, visure catastali e ipotecarie aggiornate e indicazione degli eventuali gravami, vincoli e diritti reali o personali di terzi;
- 4) planimetrie in scala adeguata, con indicazione delle superfici lorde e utili, distinte per piano e destinazione d'uso;
- 5) relazione descrittiva dell'ubicazione, con indicazione dei collegamenti pedonali con metropolitana e stazione ferroviaria, dei servizi, delle infrastrutture e delle principali vie di comunicazione;

- 6) relazione urbanistica, edilizia e catastale, con indicazione dei titoli abilitativi, della destinazione d'uso e degli estremi dell'agibilità;
- 7) documentazione strutturale e sismica disponibile, comprensiva dell'indicazione delle portate dei solai e, ove prevista, della valutazione della vulnerabilità sismica;
- 8) documentazione relativa alla prevenzione incendi, alla sicurezza dei luoghi di lavoro e al superamento delle barriere architettoniche;
- 9) dichiarazioni e certificazioni di conformità degli impianti;
- 10) attestato di prestazione energetica in corso di validità e documentazione relativa alle prestazioni energetiche;
- 11) documentazione attestante l'assenza di amianto e di altri materiali pericolosi, ovvero l'avvenuta bonifica;
- 12) relazione sullo stato manutentivo, recante l'anno di costruzione, gli interventi eseguiti e la data dell'ultima ristrutturazione;
- 13) relazione tecnica sugli impianti esistenti, inclusi climatizzazione, impianto elettrico, rete dati, rilevazione incendi, ascensori e impianti speciali;
- 14) documentazione fotografica interna ed esterna;
- 15) cronoprogramma e descrizione degli eventuali lavori di completamento o adeguamento, con espresso impegno della proprietà a eseguirli a propria cura e spese;
- 16) Offerta economica redatta secondo lo schema di cui all'Allegato C sottoscritta dal proprietario o dal soggetto munito dei necessari poteri, recante l'indicazione del prezzo complessivamente richiesto per la cessione dell'immobile. Il prezzo offerto dovrà essere espresso al netto di eventuali interventi di completamento, adeguamento, regolarizzazione o messa a norma posti a carico della proprietà. Qualora l'offerta preveda l'esecuzione di lavori necessari per il conseguimento dei requisiti richiesti dal presente avviso, dovranno essere distintamente indicati la natura degli interventi, i relativi costi, il cronoprogramma di esecuzione e l'impegno irrevocabile del proprietario a realizzarli integralmente a propria cura e spese entro il termine dichiarato nell'offerta.
- 17) indicazione degli oneri ordinari e straordinari connessi alla gestione dell'immobile, comprese le spese condominiali, consortili o assimilabili, con specificazione del relativo importo annuo presunto.

18) ogni ulteriore documento ritenuto utile a descrivere l'immobile e a consentirne la completa valutazione.

7. SOPRALLUOGHI, VERIFICHE E DUE DILIGENCE

L'INL si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi e di richiedere chiarimenti, integrazioni documentali, prove, verifiche e accertamenti sull'immobile. Il proponente dovrà consentire l'accesso ai tecnici incaricati e mettere a disposizione la documentazione richiesta.

Le dichiarazioni rese e la documentazione prodotta saranno sottoposte a verifica. L'eventuale individuazione dell'immobile non pregiudica la facoltà dell'INL di interrompere la procedura qualora emergano difformità, vizi, passività, costi o impedimenti incompatibili con l'interesse pubblico o con le esigenze dell'Amministrazione.

L'INL si riserva, altresì, la facoltà di richiedere una due diligence tecnico-amministrativa a spese della proprietà. Il venditore dovrà garantire la continuità urbanistica e catastale dell'immobile mediante idonea documentazione

8. NATURA DELLA PROCEDURA E AVVERTENZE

Il presente avviso costituisce esclusivamente un'indagine conoscitiva del mercato immobiliare, svolta nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, imparzialità, parità di trattamento, proporzionalità ed economicità. Le manifestazioni di interesse non vincolano in alcun modo l'INL, che potrà non selezionare alcuna proposta, individuare una o più proposte da sottoporre ad approfondimento, nonché modificare, sospendere, revocare o interrompere la procedura, senza che gli interessati possano avanzare pretese, indennizzi o richieste di rimborso.

Non saranno riconosciute provvigioni a intermediari né rimborsi per le spese sostenute ai fini della predisposizione della proposta o della relativa documentazione.

L'eventuale acquisto resterà subordinato all'esito positivo delle verifiche previste dalla normativa vigente, alla congruità del prezzo da parte della competente Agenzia del demanio, all'acquisizione dei nulla osta e delle autorizzazioni prescritti per l'acquisizione di immobili da parte di una Pubblica Amministrazione.

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

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati dall'INL, in qualità di titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale applicabile. L'informativa sul trattamento dei dati personali è consultabile nella sezione dedicata del sito istituzionale dell'INL.

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

Responsabile del procedimento: dott. Giuseppe Diana

Per informazioni e chiarimenti: dott. Fabrizio D'Alfonso fabrizio.dalfonso@ispettorato.gov.it

PEC: DCAMMINISTRAZIONE@PEC.ISPETTORATO.GOV.IT.

ALLEGATI

- Allegato A - Domanda di partecipazione
- Allegato B - Dichiarazioni del proponente
- Allegato C - Offerta economica per la vendita

IL DIRETTORE CENTRALE

Dott. Giuseppe DIANA