inl.ITL_CO.REGISTRO UFFICIALE.U.0004313.19-10-2026

Ispettorato Territoriale del Lavoro di COMO

AVVISO PUBBLICO

Data di pubblicazione: 26/10/2026 Data di scadenza: 30/11/2026

RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA AD USO PUBBLICO - INDAGINE DI MERCATO

L'Ispettorato Territoriale del lavoro di Como, d'ora in poi"Amministrazione", ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva, d'ora in poi "Immobile", per adibirlo a propria sede.

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

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

Si precisa che saranno considerate ammissibili anche proposte di 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 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 di circa **1.400 mq** (ad esclusione degli spazi destinati a parcheggi,porticati, cortili, giardini, balconi, terrazzi e locali tecnici), di cui complessivi **1150 mq** destinati ad uffici e sale riunioni compresi gli spazi connettivi (corridoi e scale) e servizi igienici, e **250mq** da adibire ad archivio cartaceo;
- Disponibilità di servizi igienici in numero rapportato al personale, e per ogni piano almeno uno accessibile ai disabili;
- 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 con 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. Predisposizione di ciascuna postazione di lavoro relativamente a linee elettriche, dati, telefoniche, e apparecchiature (stampanti, fotocopiatrici, scanner) in numero adeguato alle esigenze dell'Amministrazione.

viii. 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.

C) <u>Requisiti tecnico normativi:</u>

- 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 prevenzione incendi di cui al DM 22/02/2006 o analoga certificazione di normativa antincendio (Certificato Prevenzione Incendi – CPI; 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 – Produrre il Documento di Vulnerabilità sismica, 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 possieda un indice di resistenza sismica adeguato e conforme alle funzioni dell'Amministrazione , in relazione alla classe d'uso corrispondente (non inferiore 0,6, da possedere alla data di messa in disponibilità dell'immobile); qualora l'Immobile sia da sottoporre a lavori, la proprietà dovrà produrre in sede di offerta l'impegno ad effettuare i lavori di miglioramento necessari dando esplicita garanzia di raggiungere il livello richiesto di resistenza al sisma entro termini certi;
- 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:

- 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 (energia 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 che dovrà essere indicato nell'offerta;
- 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;
- Possibilità di un limitato numero di parcheggi a disposizione del 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

Il contratto di locazione dovrà avere una durata minima di sei anni, con decorrenza da concordare

È escluso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.

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 INTERESSE

La manifestazione di interesse, sottoscritta dal proprietario dei locali e corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire in busta chiusa, mediante raccomandata a/r all'Ispettorato Territoriale del lavoro di COMO, indirizzo Via Bellinzona n. 111 Como ovvero mediante PEC
all'indirizzo ITL.Como@pec.ispettorato.gov.it.

Sul plico dovranno essere indicati i dati dell'offerente e la dicitura "Ricerca immobile da destinare a Sede dell'Ispettorato Territoriale del lavoro di Como."

La medesima dicitura, in caso di invio a mezzo PEC, dovrà essere riportata nell'oggetto del messaggio.

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è fissato alle **ore 12.00 del giorno 30/11/2026**;

Per le offerte inviate a mezzo posta verrà preso in considerazione il timbro postale di invio.

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine. L'invio dell'offerta rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non pervenga entro i termini perentori indicati.

La manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica deve essere firmata dal legale rappresentante) ovvero da soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, e contenere almeno:

1) Domanda di partecipazione, secondo lo schema di cui all'Allegato A;
2) Dichiarazione con cui l'offerente attesti l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36 del 31/03/2023 e successive modifiche, nonché l'assenza di altre condizioni che possano invalidare il perfezionarsi della locazione o che comportino il diviato di contrarre con la Pubblica Amministrazione (Allegato B);
3) Planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione delle superfici;
4) Relazione descrittiva attestante i seguenti elementi tecnici dell'immobile:
    - dati identificativi catastali e di proprietà dell'immobile;

- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, ecc.;
- descrizione ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, indicazione dei servizi, collegamenti e principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
- conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico ove già disponibile o, in mancanza, attuale destinazione d'uso dell'immobile e dichiarazione sostitutiva della proprietà con la quale si impegna a conseguire successivamente la certificazione;
- estremi del provvedimento di Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001, oppure del Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016, non sono stati sottoposti a interventi edili che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001;
- estremi di eventuali Certificati di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ovvero Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini antincendio ove previsto.
- rispondenza alla normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità alla normativa vigente sul risparmio energetico;
- attestazione della prestazione energetica dell'Immobile;
- possesso dell'immobile delle caratteristiche di resistenza sismica richieste o impegno della Proprietà ad eseguire i lavori finalizzati a possederle prima della messa a disposizione dell'immobile;
- attestazione delle effettive prestazioni energetiche dell'unità in base alle disposizioni legislative vigenti in materia (A.C.E. in corso di validità o A.P.E.);
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e di ultima ristrutturazione;
- relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, impianto di rilevazione dei fumi, impianto di spegnimento automatico, ecc.);
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, archivio, ecc.);
- documentazione fotografica;
- ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto e per attestare che l'immobile offerto, le sue strutture ed i suoi elementi costruttivi non presentano rischi per la sicurezza e la salubrità degli ambienti di lavoro (assenza di amianto o di altre fibre potenzialmente cancerogene);
- indicazione di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

6) Richiesta economica, con indicazione del canone annuo di locazione, al netto dell'IVA, secondo il modello Allegato C.

Premesso che **il canone annuo oggetto di offerta economica sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio,** si fa presente che, ex art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 135/2012, **il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipula del contratto, salvo che ricorra una delle condizioni in presenza delle quali la sopra citata riduzione non si applica, come previsto dall'art. 16-sexies del D.Lgs 146/2021 convertito con modificazioni dalla L. 215/2021.**

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 interesse che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione.

Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute

idonee alle finalità della presente indagine.

È fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

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'offerente si impegna a tenere ferma la proposta per il termine di 12 mesi dalla scadenza del presente avviso pubblico.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere ai soggetti che manifesteranno interesse la formulazione di offerta formale, con definizione delle condizioni tecniche e normative necessarie, presentazione di tutta la documentazione prevista per l'eventuale selezione dell'offerente, attestante il rispetto della disciplina delle costruzioni, tecnica, urbanistica, civilistica, ambientale, di sicurezza e nel rispetto di tutta la normativa afferente la locazione da parte di una P.A., compresa quella Antimafia e quella Anticorruzione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi di verifica degli immobili proposti in locazione, concordati con gli offerenti, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

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 del procedimento.

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.

Responsabile Unico del Progetto (RUP) e il Dirigente ad interim dell'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Como, Dott. Carlo Colopi, e-mail: ITL.Como@ispettorato.gov.it, Pec: ITL.Como@pec.ispettorato.gov.it.

IL DIRETTORE AD INTERIM
DOTT. CARLO COLOPI

Carlo Colopi
ISPETTORATO
NAZIONALE
DEL LAVORO
19.10.2026
09:05:11
GMT+02:00

Allegati:

1. Allegato A
2. Allegato B
3. Allegato C

Per qualunque informazione e chiarimento è possibile rivolgersi a:

- Funzionario Pasqualina Bove - e-mail: pasqualina.bove@ispettorato.gov.it tel. 03313383076;
- Dirigente: Carlo Colopi - e-mail: colopi.carlo@ispettorato.gov.it, tel. 026792210