



*Ministero delle politiche agricole
alimentari e forestali*

DIPARTIMENTO DELL'ISPettorato CENTRALE DELLA TUTELA DELLA QUALITA' E
DELLA REPRESSIONE FRODI DEI PRODOTTI AGROALIMENTARI

INDAGINE DI MERCATO

Il Dipartimento dell'Ispettorato centrale della tutela della qualità e repressione frodi dei prodotti agroalimentari del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali ricerca un immobile in locazione nel Comune di Perugia, da adibire a sede del Laboratorio e dell'Ufficio d'Area dell'ICQRF di Perugia.

REQUISITI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Ubicazione nel Comune di Perugia
- Indipendenza del fabbricato (requisito preferenziale)
- Vicinanza alla stazione ferroviaria e/o a strada extraurbana principale e/o comunque in posizione tale da consentire agevolmente di raggiungere l'immobile con i servizi pubblici
- Idoneità dell'immobile all'uso richiesto
- Fruibilità di parcheggi esterni di pertinenza dell'edificio
- L'immobile offerto deve possedere un indice minimo di vulnerabilità sismica di valore non inferiore a quanto previsto dalle Norme tecniche di Costruzione 2018 in funzione delle specifiche caratteristiche delle attività da allocare.

Si precisa che laddove l'indice di vulnerabilità sismica dell'immobile offerto dovesse essere inferiore al predetto livello minimo, la proprietà dovrà produrre in sede di offerta l'impegno ad effettuare i lavori di miglioramento/adeguamento necessari dando

esplicita garanzia di raggiungere il livello richiesto di resistenza al sisma entro termini certi.

Non verranno presi in considerazione edifici non realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione.

Consistenza dell'immobile:

Superficie lorda: mq. **1.700 - 2.500**

di cui:

Laboratori mq. **600 – 900** (comprensivi di aree comuni)

Aree tecniche e magazzini: mq. **350 - 800**

Uffici almeno mq. **700** (comprensivi di aree comuni)

oltre a:

- Autorimessa idonea alla custodia di minimo 8 autovetture di servizio (ca. 250/290 mq); in alternativa lo stabile dovrà possedere una superficie esterna di pertinenza di superficie idonea a garantire il parcheggio delle suddette autovetture di servizio.
- Almeno mq. **200** di area esterna (oltre l'eventuale superficie destinata a parcheggio scoperto) per la collocazione di:
 - box di stoccaggio bombole gas tecnici realizzato a distanza di sicurezza dagli edifici circostanti ed a norma di legge con parete para-schegge a circa 1 metro dalle porte e opportuna ventilazione.
 - Centrale termica a metano e gruppo frigorifero per il trattamento aria dei locali, dotati del necessario sistema di ventilazione (qualora non sia presente un impianto con differente tecnologia, progettato per garantire la climatizzazione estiva ed invernale dell'intero stabile). L'impianto di climatizzazione dovrà preferenzialmente essere idoneo a garantire il ricambio d'aria nei locali.
 - Compressori e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività istituzionale.

Le superfici indicate sono da considerarsi come minime e sono conteggiati gli spazi di distribuzione quali, corridoi, eventuali scale, ecc.

La presenza, nelle vicinanze, di una cabina elettrica per l'erogazione di almeno 130 KW trifase in bassa tensione è di fondamentale importanza per l'alimentazione delle varie apparecchiature del laboratorio.

Una volta eseguiti gli eventuali lavori di adattamento logistico ed impiantistico dovrà essere prodotto il certificato di agibilità all'attualità e per la specifica destinazione per cui viene offerto in locazione: uffici e laboratori.

Specifiche tecniche dello stabile

- ✓ L'altezza interna dei locali deve essere almeno quella prevista per lo standard abitativo e comunque non inferiore a mt. 3,00.
- ✓ Deve essere possibile installare, sulla copertura esterna, cappe chimiche e relativi dispositivi di ricambio aria, pertanto i solai e la copertura esterna dovranno poter essere perforati per consentire il passaggio delle linee di espulsione e ricambio aria con tubazioni di almeno 25 cm di diametro. La copertura esterna, inoltre, dovrà essere calpestabile e protetta lungo il perimetro da parapetto a norma.
- ✓ La pavimentazione deve essere realizzata con mattonelle anti-scivolo e anti-acido.
- ✓ Le vie di fuga i percorsi di esodo (comprese eventuali scale) devono essere conformi alla vigente normativa antincendio, per quanto attiene numero, ubicazione e larghezza.
- ✓ Le scale devono essere anti-scivolo.
- ✓ Per edifici a più piani, devono essere presenti scale esterne antincendio protette da porte REI120 e la compartimentazione (perimetrale) di ciascun piano dovrà essere del tipo REI120 o superiore.
- ✓ Per edifici a più piani, deve essere presente una piattaforma elevatrice per disabili, preferibilmente collocata nell'area destinata a laboratorio. Il vano della piattaforma elevatrice deve essere protetto da porte REI120.
- ✓ Dovrà essere realizzato un controsoffitto, ad un'altezza di 3 metri, con pannelli ignifughi di classe A1, per consentire il passaggio degli impianti di tutte le utilities.
- ✓ Tutte le stanze adibite ad ufficio e laboratorio (compresa la sala panel) e la sala riunioni dovranno avere superficie esterna finestrata conforme al regolamento edilizio comunale in vigore o essere dotate di impianti di ventilazione che garantiscano la conformità alla norma UNI 10339:1995. Per gli archivi, gli

spogliatoi, i magazzini, i locali tecnici ed i bagni, in assenza di superfici finestrate, dovranno essere realizzati idonei impianti di ventilazione e ricambio di aria climatizzata.

Specifiche strutturali delle aree dedicate a Uffici

Ufficio d'Area ICQRF di Perugia (superficie minima 250 mq)

- Uffici per l'allocazione di almeno 18 dipendenti (massima capienza: 3 persone/ufficio)
- N. 1 archivio
- Bagni per uomini, donne e diversamente abili in numero sufficiente con antibagni.

Laboratorio di Perugia (superficie minima 350 mq)

- Uffici per l'allocazione di almeno 25 dipendenti (massima capienza: 3 persone/ufficio)
- N.1 archivio
- Spogliatoio maschile e spogliatoio femminile
- Bagni per uomini, donne e diversamente abili in numero sufficiente con antibagni.

Aree comuni

- Biblioteca - sala riunioni - sala videoconferenza capienza almeno 40 persone
- Locali per server
- Sala ristoro capienza almeno 10 persone
- Sala panel idonea ad ospitare 12 cabine di assaggio da circa 90 cm ciascuna

Specifiche strutturali delle aree dedicate a Laboratorio

- Le aree destinate ad uso laboratorio dovranno essere opportunamente separate per la realizzazione di diversi laboratori, magazzini, sale campioni, sale lavanderia, ecc. Inoltre, nelle sale campioni deve essere possibile installare celle frigorifere, armadi frigoriferi e congelatori.

- In caso di edificio a più piani, la porzione di superficie da dedicare a laboratorio chimico dovrà essere collocata preferibilmente al piano più alto, per consentire una più efficiente operatività delle cappe chimiche. Le aree adibite a magazzino/sala campioni, invece, potranno essere allocate anche su piani diversi.
- Il carico statico dei solai deve essere di almeno 500 Kg/mq, al fine di posizionare strumentazioni tecniche ed arredi di laboratorio.
- Per ciascuna delle stanze adibite a laboratorio chimico dovrà essere garantita una compartimentazione antincendio almeno REI60. L'intera area del laboratorio chimico dovrà essere protetta dalle aree circostanti con compartimentazione REI120 o superiore.
- Dovrà essere realizzata un'area da dedicare alla vinificazione su piccola scala (circa 50 mq) provvista di vasca di lavaggio a pavimento e almeno n. 1 pozzetto di scarico.

Impiantistica dello stabile

Dovranno essere forniti chiavi in mano, i seguenti impianti tecnologici:

Impianti elettrici

Deve essere resa disponibile un'alimentazione elettrica di almeno 130 KW trifase in bassa tensione.

I quadri di potenza e le linee elettriche dovranno essere opportunamente commisurati alle esigenze di ciascun ambiente di lavoro, secondo i dati di massimo assorbimento che saranno forniti. In particolare l'alimentazione delle singole stanze adibite a laboratori e ad aree tecnologiche dovrà essere garantita da quadri elettrici locali, opportunamente sezionati, per poter alimentare separatamente ogni strumentazione, o gruppo di strumentazioni, installate nell'ambiente in questione.

La protezione dai contatti indiretti dovrà essere assicurata dall'utilizzo di interruttori differenziali di tipologia e soglia di intervento tali da garantire la corretta selettività orizzontale e verticale.

Deve essere presente un impianto di illuminazione di emergenza con lampade autonome tipo SE in tutte le stanze e lampade SA con pittogramma in corrispondenza delle vie di fuga e dei percorsi di esodo.

Dovrà essere predisposto un idoneo locale, dotato di efficiente sistema di ricambio d'aria, per l'allocazione del gruppo statico di continuità da 160 KVA in dotazione all'Amministrazione.

Impianti idraulici

In tutti i laboratori devono essere disponibili punti acqua per allacciare banconi, cappe, strumentazione e quant'altro necessari di acqua per il funzionamento. L'impianto dovrà garantire l'idonea portata di acqua a tutte le apparecchiature ad una pressione superiore a 3 bar.

Gli scarichi dovranno essere collocati in prossimità di ciascuna cappa o bancone alimentato e saranno di sezione idonea a garantire il corretto deflusso dell'acqua.

Nei laboratori dovrà essere realizzato un impianto di distribuzione di acqua demineralizzata (prodotta con apparecchiatura in disponibilità dell'Amministrazione), con tubazioni in PVC incollato e con almeno n. 1 rubinetto in ciascuna delle stanze.

Nella sala panel test dovrà essere garantita alimentazione di acqua fredda in tutte le n.12 cabine di assaggio. Devono essere presenti lavandini con acqua calda e fredda in tutti i bagni, nella sala ristoro e nella sala panel test (lavandino esterno alle cabine di assaggio).

Rete dati

Tutti gli ambienti (uffici, laboratori, ecc.) devono essere attrezzati con punti rete LAN di adeguata conformità. Il cablaggio deve essere di categoria 5e o superiore.

Impianto di climatizzazione e ricambio dell'aria

Tale impianto deve garantire i requisiti specifici appresso esposti, che sono definiti in funzione delle attività condotte nelle zone considerate. Esso deve essere preferenzialmente del tipo "a tutt'aria esterna", di adeguata potenza sia in riscaldamento che in raffrescamento e deve permettere la regolazione delle condizioni ambientali per ciascun macro-ambiente al fine di soddisfare i requisiti di seguito specificati:

- Temperatura ottimale compresa nell'intervallo 19-25°C.
- Umidità relativa adeguata allo svolgimento dell'attività lavorativa, generalmente ricadente nell'intervallo 40-60%.
- Ricambio dell'aria in misura sufficiente a garantire l'allontanamento di eventuali agenti nocivi che dovessero svilupparsi nel corso dell'attività di laboratorio o sfuggire ai sistemi di aspirazione presenti (cappe di laboratorio). In accordo alle linee guida di riferimento, il ricambio d'aria nei laboratori e nei locali tecnici deve essere pari ad almeno 6 volumi/ora, mentre per l'area uffici si devono seguire le prescrizioni della norma UNI 10339:1995. In ogni caso deve essere possibile la regolazione delle portate d'aria in immissione ed in estrazione.

- Sistema di regolazione delle portate d'aria nei laboratori che garantisca le corrette condizioni di pressione degli ambienti, attraverso la regolazione dei quantitativi di aria immessa/estratta, al variare della portata di estrazione delle cappe chimiche presenti negli ambienti.

In alternativa potrà essere realizzato un impianto autonomo di ricambio dell'aria aspirata dalle cappe chimiche, da collocare all'esterno o sulla copertura dell'edificio, costituito da ventilatori di immissione aria collegati al sistema di controllo di ciascuna cappa e relative batterie di scambio termico.

- Impostazione dell'intervallo di funzionamento con timer generale a programmazione settimanale, che ne consenta di impostare i parametri di accensione e spegnimento e l'impostazione della temperatura per le singole unità interne.

In alcuni locali (locali server, magazzini e sala campioni) dovrà essere garantita la climatizzazione in raffrescamento ed il ricambio d'aria in continuo 24 ore su 24, assicurando una temperatura costante per tutto l'anno.

Impianto di distribuzione gas tecnici

Tale impianto deve essere progettato, dimensionato e realizzato in maniera da garantire i requisiti specifici necessari, che sono definiti in funzione della tipologia di attività alla quale sono destinate le relative utenze.

Le tubazioni delle linee che trasportano e distribuiscono i diversi gas tecnici negli ambienti di utilizzo dovranno essere realizzate in materiali idonei a non alterarne la purezza dei gas compressi e nel rispetto delle normative vigenti.

La scelta rigorosa di detti materiali, assicura la totale compatibilità con i gas utilizzati che sono:

- Aria compressa da compressore;
- Azoto da compressore;
- Azoto in bombole;
- Argon in bombole;
- Acetilene in bombole;
- Ossigeno in bombole;
- Elio in bombole;

Le bombole dei gas tecnici dovranno essere alloggiare nel box di stoccaggio collocato all'esterno dello stabile, nel quale saranno collocati anche i riduttori di pressione di primo stadio (uno per ciascuna linea) e le valvole pneumatiche di intercettazione collegate al sistema di rilevazione fughe gas.

Le varie linee di distribuzione dovranno essere realizzate secondo un apposito progetto sviluppato in base alla sistemazione delle strumentazioni nei vari laboratori.

L'impianto dovrà essere pronto chiavi in mano, cioè deve essere fornito di tutte le rampe di riduzione della pressione e deve essere collaudato per la verifica della tenuta dei gas.

Impianto rilevazione incendi

L'impianto, progettato e realizzato in conformità alle specifiche norme UNI, CEI, EN relative al settore, deve essere costituito da una centrale di controllo e da rivelatori di fumo ottici, singolarmente indirizzati, collocati in tutte le stanze e nei corridoi, questi ultimi con ripetizione a controsoffitto. Nei locali a maggiore rischio incendio (laboratori, magazzini, locali server), il numero dei sensori in ciascuna stanza dovrà tenere conto della superficie del locale.

Nei magazzini di stoccaggio dei prodotti chimici dovranno essere presenti sensori termovelocimetrici.

Tutte le porte REI dello stabile dovranno essere munite di magneti di blocco collegato alla centrale antincendio.

La segnalazione dello stato di allarme incendio deve essere data attraverso targhe ottico-acustiche collocate, in numero adeguato, nei vari locali dello stabile e mediante sirena esterna.

La centrale antincendio deve essere interfacciata ad un combinatore telefonico per la segnalazione esterna dello stato di allarme.

Impianto antincendio

La protezione delle aree a maggior rischio incendio (laboratori, box esterno di stoccaggio gas tecnici) dovrà essere assicurata da una rete di idranti a muro UNI 45 con relative manichette e lance a norma. Gli idranti dovranno essere allacciati ad una rete antincendio autonoma che garantisca il rispetto delle specifiche di esercizio previste dalla norma UNI 10779:2014.

Per tutti gli impianti dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- Progetto dell'impianto
- Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/2008
- Certificato di collaudo
- Altra documentazione specifica prescritta dalla normativa di settore

DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato in forma elettronica ed avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del contratto, rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle Pubbliche Amministrazioni, qualora permangano i fabbisogni allocativi e le condizioni di convenienza economica alla locazione per l'ICQRF.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le proposte dovranno pervenire entro il giorno **31 maggio 2021 ore 12:00** all'indirizzo di posta elettronica certificata icqrf.perugia.laboratorio@pec.politicheagricole.gov.it

Oppure, per posta raccomandata, al seguente indirizzo:

Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali - Dipartimento dell'Ispettorato centrale della tutela della qualità e della repressione frodi dei prodotti agroalimentari
Laboratorio di Perugia - Via della Madonna Alta, 138c/-d, 06128 Perugia

Il plico dovrà recare la seguente dicitura: *“Indagine preliminare per locazione di immobile da adibire a sede del Laboratorio e dell'Ufficio d'Area dell'ICQRF di Perugia”*.

L'offerta degli interessati dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

1. Domanda di partecipazione (ALL. A);
2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione (ALL.B);
3. Relazione tecnico-descrittiva (ALL.C);
4. Canone annuo di locazione richiesto (ALL. D).

In caso di presentazione da parte dello stesso soggetto di offerta relativa a due o più immobili per l'eventuale locazione, potrà essere predisposta una sola domanda di partecipazione con specificazione degli immobili proposti.

AVVERTENZE

La presente indagine riveste solo il carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione di uno o più immobili in locazione. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'ICQRF alla sottoscrizione di un contratto di locazione.

L'ICQRF si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine, nonché di recedere dalla procedura in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione. Con la partecipazione al presente annuncio, l'offerente prende atto

che l'ICQRF non ha alcun obbligo di comunicare l'esito dell'indagine e che, per l'effetto, è onere del partecipante richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta idonea e conveniente per l'Amministrazione medesima.

Per effetto di quanto disposto dall'art.3, comma 6, del D.L. 95/2012 conv. in L.135/2012, nel caso di formalizzazione del contratto di locazione, si applicherà la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio; ai sensi del successivo comma 10, qualora l'offerta provenga da un Ente pubblico non territoriale, ricompreso nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuato dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, si applicherà, nel caso di successiva formalizzazione, una riduzione del 30 per cento del valore locativo congruito dalla competente Commissione di congruità dell'Agenzia del demanio.

E' garantita la facoltà per l'offerente di revocare l'offerta tramite comunicazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o via posta elettronica certificata: icqrf.perugia.laboratorio@pec.politicheagricole.gov.it.

In assenza di tali comunicazioni, l'offerta si riterrà valida ed efficace fino alla conclusione della presente procedura.

In ogni caso l'ICQRF non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non sarà possibile riconoscere alcun diritto di intermediazione ad operatori ed agenzie del settore immobiliare che faranno pervenire offerte in nome e per conto di propri clienti.

L'ICQRF potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti, al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare.

I dati personali saranno trattati in conformità al Regolamento (UE) 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Con l'invio dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Responsabile del procedimento è il Direttore del Laboratorio di Perugia, Dr.ssa Stefania Carpino.

Per contatti: tel. 075.5009126

e-mail: : icqrf.perugia.laboratorio@politicheagricole.it

PEC: icqrf.perugia.laboratorio@pec.politicheagricole.gov.it

Il presente annuncio è pubblicato integralmente sul sito del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali.

Il Dirigente
Direttore del Laboratorio
Stefania Carpino
Documento informatico sottoscritto con firma elettronica digitale
ai sensi degli artt. 21 e 24 del D. Lgs. n. 82/2005 (CAD)

MIPAAF - Lab. Perugia - Prot. Interno N.0186915 del 23/04/2021