SEGRETERIA DI STATO TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA

SEGRETERIA DI STATO PER IL LAVORO

AVVISO PUBBLICO

DI INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE O DA ACQUISTARE, DA DESTINARE A NUOVA SEDE DELL'UFFICIO PER IL LAVORO E LE POLITICHE ATTIVE (U.L.P.A.)

La **Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente** e la **Segreteria di Stato per il Lavoro**,

- **considerato** che l'Ufficio per il Lavoro e le Politiche Attive (di seguito "U.L.P.A.") necessita di una nuova sede, adeguata per dimensioni, funzionalità e accessibilità alle attività ispettive, ai servizi alle persone e alle imprese, alla formazione e alla conciliazione che vi sono svolte;
- **ritenuto** necessario individuare l'immobile più idoneo mediante una procedura aperta e trasparente, nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità ed economicità dell'azione amministrativa;
- **vista** la delibera del Congresso di Stato n. 44 del 27/10/2026 con la quale è stato approvato il presente Avviso;

RENDONO NOTO

che è avviata un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da assumere in locazione o da acquistare, da destinare a nuova sede dell'U.L.P.A., alle condizioni di seguito indicate.

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente Avviso è finalizzato a individuare un fabbricato, o una porzione autonoma di fabbricato, ubicato nel territorio della Repubblica di San Marino, da destinare a nuova sede dell'U.L.P.A.
2. L'immobile può essere proposto in locazione, in vendita o in locazione con opzione di acquisto. Il proponente indica nella propria proposta una o più di tali formule.
3. Sono ammessi immobili esistenti, anche da adeguare, e immobili in corso di costruzione o di ristrutturazione, purché in possesso dei requisiti richiesti alla data di consegna indicata all'art. 7.

Art. 2 – Natura dell'Avviso

1. Il presente Avviso ha carattere esplorativo e non vincolante. Non costituisce proposta contrattuale, offerta al pubblico né procedura di gara, e non determina alcun obbligo per l'Amministrazione di concludere contratti.
2. L'Amministrazione si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, di selezionare la proposta ritenuta più idonea anche in presenza di una sola proposta valida, nonché di sospendere, modificare o revocare il presente Avviso in qualsiasi momento, senza che i proponenti possano vantare diritti, pretese, indennizzi o rimborsi di alcun genere.
3. Non sono dovuti provvigioni, compensi di mediazione o rimborsi per le spese sostenute per la partecipazione.

Art. 3 – Soggetti ammessi

1. Possono presentare proposta le persone fisiche e giuridiche proprietarie dell'immobile o titolari di un diritto che ne consenta la locazione o la vendita. Le proposte presentate per conto del proprietario devono essere corredate di idonea procura.
2. I proponenti devono, alla data di presentazione della proposta:

a) non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o altra procedura concorsuale, né avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) non avere riportato condanne o essere destinatari di provvedimenti che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

c) essere in regola con gli obblighi tributari e contributivi previsti dall'ordinamento della Repubblica di San Marino o dello Stato di appartenenza.

Art. 4 – Requisiti dimensionali e funzionali

1. L'immobile deve avere una superficie di almeno 400 mq e comunque sufficiente ad ospitare i seguenti locali:

Locale / funzione	Postazioni / capienza	Superficie minima	Prescrizioni
Ingresso / Sala di attesa	—	15 mq	con relativo ingresso principale
Ispettorato	6 postazioni operatore	30 mq	—
Servizi alle Persone	6 postazioni operatore	40 mq	—
Servizi alle Imprese	9 postazioni operatore	50 mq	preferibilmente con ingresso secondario
Direzione	2 postazioni operatore	—	—
Sala Corsi	capienza non inferiore a 60 persone	100 mq	con accesso indipendente
Sala Conciliativa	capienza non inferiore a 10 persone	—	—
Servizi igienici e antibagno	adeguato numero di vani	—	—

2. L'immobile deve inoltre garantire:
   a) una funzionale distribuzione dei vani, tutti collegati da corridoi o disimpegni;
   b) l'accessibilità per le persone con disabilità;
   c) illuminazione e ventilazione naturale come da norma;

d) un parcheggio riservato con almeno 40 posti auto, oltre a 2 posti auto riservati alle persone con disabilità.

3. I requisiti del presente articolo, ad eccezione di quelli indicati come preferenziali, sono minimi. Non sono prese in considerazione le proposte che ne siano prive, salvo che il proponente si impegni a realizzare, a propria cura e spese, gli adeguamenti necessari entro il termine di consegna.

Art. 5 – Requisiti tecnici e amministrativi

1. Alla data di consegna l'immobile deve:
   a) essere conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente e avere una destinazione d'uso compatibile con l'uso a ufficio pubblico, ovvero esserlo divenuto a seguito di procedura attivata a cura e spese del proponente;
   b) essere dotato del certificato di conformità edilizia per l'uso previsto;
   c) disporre di impianti elettrico, termico, di climatizzazione, idrico-sanitario, di rete dati e telefonia conformi alla normativa vigente e corredati delle relative certificazioni;
   d) rispettare la normativa vigente in materia di prevenzione incendi, di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro e di superamento delle barriere architettoniche;
   e) essere in regola sotto il profilo catastale, in buono stato di manutenzione e libero da persone e cose;
   f) in caso di vendita, essere libero da ipoteche, pignoramenti, servitù passive, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi che ne limitino l'uso.

Art. 6 – Elementi preferenziali

1. Costituiscono elementi di preferenza:
   a) la posizione facilmente raggiungibile dall'utenza, servita dal trasporto pubblico e collegata alla viabilità principale;
   b) il fabbricato di nuova costruzione o recentemente ristrutturato;
   c) la collocazione dei locali aperti al pubblico al piano terra o comunque su un unico livello;
   d) l'ingresso secondario per i Servizi alle Imprese e la presenza di accessi distinti per il pubblico e per il personale;
   e) l'elevata classe energetica e l'impiego di fonti rinnovabili;
   f) il cablaggio strutturato già predisposto per le postazioni di lavoro;
   g) la disponibilità di locali da destinare ad archivio e deposito;
   h) la flessibilità degli spazi e la possibilità di future espansioni;
   i) tempi di consegna ridotti.

Art. 7 – Condizioni contrattuali

1. In caso di locazione, la durata del contratto non può essere inferiore a 6 (sei) anni, rinnovabile. Il canone annuo è indicato comprensivo di ogni onere accessorio, specificando separatamente le eventuali spese condominiali.
2. In caso di vendita, il prezzo è indicato a corpo, comprensivo delle pertinenze e dei posti auto.
3. In caso di locazione con opzione di acquisto, il proponente indica il canone annuo, il prezzo di riscatto, il termine per l'esercizio dell'opzione e la quota dei canoni imputata al prezzo.
4. Il canone o il prezzo è sottoposto a verifica di congruità da parte degli Uffici tecnici competenti.
5. L'immobile deve essere consegnato entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione dell'Amministrazione, completo degli eventuali adeguamenti concordati in base alle esigenze funzionali dell'U.L.P.A.

6. La proposta è vincolante per il proponente per 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di presentazione.

Art. 8 – Contenuto della proposta

1. La proposta, redatta in lingua italiana, è composta da:

   A) Documentazione amministrativa

   a) domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva conforme al modello di cui all'Allegato A, sottoscritta dal proprietario o dal legale rappresentante, con copia di un documento di identità in corso di validità;

   b) copia del titolo di proprietà o del titolo che legittima a disporre dell'immobile ed eventuale procura.

   B) Documentazione tecnica

   a) relazione descrittiva dell'immobile: ubicazione, accessibilità, anno di costruzione o di ultima ristrutturazione, superfici lorde e nette per piano, impianti, classe energetica e dotazione di parcheggi;

   b) identificativi catastali;

   c) planimetrie in scala adeguata, con l'indicazione delle superfici dei singoli vani e un'ipotesi di distribuzione dei locali di cui all'art. 4;

   d) planimetria dell'area di parcheggio con il numero dei posti auto;

   e) documentazione fotografica;

   f) titoli edilizi, certificato di conformità edilizia e certificazioni degli impianti, ovvero impegno a produrli entro la consegna;

   g) descrizione degli eventuali lavori di adeguamento, con relativo cronoprogramma e data di consegna.

   C) Offerta economica

   a) offerta conforme al modello di cui all'Allegato B, sottoscritta dal proprietario o dal legale rappresentante, con l'indicazione in cifre e in lettere del canone e/o del prezzo richiesto. In caso di discordanza prevale l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Art. 9 – Termine e modalità di presentazione

1. La proposta deve pervenire, a pena di esclusione, entro le **ore 12:00 del trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione** del presente Avviso sul sito istituzionale della Repubblica di San Marino. Qualora tale giorno sia festivo, il termine è prorogato al primo giorno lavorativo successivo.
2. La proposta può essere trasmessa:

   a) via posta elettronica all'indirizzo **info.territorio@gov.sm**, indicando nell'oggetto "Avviso pubblico – Nuova sede U.L.P.A.". L'offerta economica è trasmessa in un file separato denominato "Offerta economica". Gli allegati di grandi dimensioni possono essere trasmessi mediante collegamento di condivisione, attivo fino alla conclusione della procedura;

   b) in plico chiuso e sigillato, consegnato a mano presso la Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente negli orari di apertura degli uffici. Il plico reca all'esterno il nominativo del proponente e la dicitura "Avviso pubblico – Nuova sede U.L.P.A. – NON APRIRE" e contiene due buste chiuse: "Busta A – Documentazione amministrativa e tecnica" e "Busta B – Offerta economica".
3. Fanno fede la data e l'ora di ricezione da parte della Segreteria. Il recapito resta ad esclusivo rischio del proponente. Le proposte pervenute oltre il termine non sono prese in considerazione.

4. Eventuali richieste di chiarimento possono essere inviate al medesimo indirizzo di posta elettronica fino al decimo giorno antecedente la scadenza del termine. Le risposte di interesse generale sono pubblicate in forma anonima con le stesse modalità del presente Avviso.

Art. 10 – Esame delle proposte

1. Le proposte sono esaminate da una Commissione tecnica nominata congiuntamente dalla Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente e dalla Segreteria di Stato per il Lavoro, composta da rappresentanti delle due Segreterie, dell'U.L.P.A. e degli Uffici tecnici competenti.
2. La Commissione verifica il possesso dei requisiti minimi e valuta le proposte sulla base dei seguenti criteri:
   a) rispondenza funzionale e distributiva alle esigenze dell'U.L.P.A.;
   b) ubicazione, accessibilità e dotazione di parcheggi;
   c) caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed efficienza energetica;
   d) tempi di consegna;
   e) convenienza economica, anche in rapporto ai costi di adeguamento e di gestione.
3. La Commissione può richiedere chiarimenti e integrazioni ed effettuare sopralluoghi, che il proponente si impegna a consentire.
4. All'esito dell'esame, l'Amministrazione può avviare una trattativa con uno o più proponenti, anche al fine di migliorare le condizioni offerte.

Art. 11 – Esito della procedura

1. L'esito della procedura è comunicato a tutti i proponenti.
2. La conclusione del contratto è subordinata alla verifica di quanto dichiarato, alla verifica di congruità di cui all'art. 7, all'approvazione degli organi competenti e alla disponibilità delle relative risorse di bilancio.
3. Le dichiarazioni non veritiere comportano l'esclusione dalla procedura o la revoca dell'eventuale aggiudicazione, fatte salve le ulteriori conseguenze previste dalla legge.
4. La documentazione presentata non è restituita.

Art. 12 – Trattamento dei dati personali

1. I dati personali forniti sono trattati esclusivamente per le finalità del presente Avviso, nel rispetto della Legge 21 dicembre 2018 n.171.

Art. 13 – Pubblicità e informazioni

1. Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale della Repubblica di San Marino e sui siti delle Segreterie di Stato procedenti.
2. Per informazioni è possibile rivolgersi alla Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente all'indirizzo **info.territorio@gov.sm**.

Art. 14 – Disposizioni finali

1. La presentazione della proposta comporta l'accettazione integrale e incondizionata delle disposizioni del presente Avviso.
2. Il presente Avviso è regolato dalla legge della Repubblica di San Marino. Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Tribunale Unico della Repubblica di San Marino.

Repubblica di San Marino, 26 novembre 2026

IL SEGRETARIO DI STATO
PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE
Matteo Ciacci

IL SEGRETARIO DI STATO
PER IL LAVORO
Alessandro Bevitori

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Vicolo del Macello,2 - 47890 San Marino
info.territorio@gov.sm - **www.territorio.sm**

T +378 (0549) 882470
F +378 (0549) 885265