



# Istituto Nazionale di Statistica

Direzione Generale  
Direzione Centrale per l'Attività Amministrativa e la Gestione del Patrimonio  
Servizio Acquisizione di Beni, Servizi e Lavori

## **AVVISO DI RICERCA IMMOBILE PER LOCAZIONE**

L'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) intende ricercare un immobile in locazione passiva, ad uso ufficio pubblico, da adibire a propria sede dell'Ufficio Territoriale della Campania.

L'immobile dovrà essere ubicato nella città di Napoli, preferibilmente in zona centrale o semi-centrale e dovrà possedere una superficie lorda coperta compresa tra circa 540 mq. e mq. 675 al fine di ospitare almeno n. 27 dipendenti. Lo stesso dovrà inoltre essere agevolmente raggiungibile dal trasporto pubblico.

### **1. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile dovrà essere così articolato:

- a) area uffici per il personale dipendente suddivisa in locali separati, così composti:
  - n. 1 locale di circa mq. 20 con postazione singola;
  - n. 4 locali di circa mq. 15 cadauno con n. 2 postazioni;
  - n. 5 locali di circa mq. 30 cadauno con n. 4 postazioni.
- b) area di informazione statistica per circa mq. 90 suddivisa in una sala riunioni di circa mq. 40 e una sala consultazioni/biblioteca di circa mq. 50;
- c) archivio corrente e di deposito per circa mq. 15;
- d) un locale da adibire a punto di incontro di circa mq. 10, dove saranno collocati distributori automatici di bibite/snack e bevande calde;
- e) altro (ingresso, servizi igienici, sala Net, spazi distributivi, ecc.).

### **2. REQUISITI TIPOLOGICI**

L'immobile dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a) destinazione ad uso "ufficio pubblico" e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- b) rispondenza alle norme in materia di prevenzione incendi;
- c) rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008);
- d) rispondenza alle norme in materia di risparmio energetico;
- e) rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) conformità degli impianti tecnologici alle norme vigenti.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato mediante le idonee certificazioni previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni rilasciate da tecnici abilitati in forma di perizie giurate e corredate da certificazione dei materiali utilizzati (e della relativa posa in opera), da certificazioni prodotte da laboratori di misura, da certificazioni relative a prove su materiali e/o sulle strutture eseguite in loco. Si precisa che l'eventuale certificazione di agibilità ottenuta a seguito di condono edilizio non dispensa l'immobile dal completo rispetto delle normative sopra indicate.

L'immobile inoltre dovrà:

- essere servito da collegamenti a larga banda (in fibra o rame) di un operatore TLC (es. Fastweb, Telecom Italia). Al fine di garantire che l'immobile sia effettivamente coperto e che l'operatore abbia disponibilità di risorse per attivare le linee, la proprietà dovrà fornire attestati di disponibilità di risorse rilasciati ufficialmente da almeno uno degli operatori di TLC operanti sul territorio;
- essere dotato di impianto di cablaggio strutturato (per circa 55 postazioni) rispondente alla norma ISO/IEC-11801 2nd edition 2002 di categoria 6 certificato, realizzato con cavo UTP

23/24 AWG di tipo LSZH e comprensivo di aree ad esso dedicate. Vista la dimensione ridotta dell'impianto, è sufficiente una sola area di distribuzione di piano realizzata in un armadio/rack di dimensioni 800x1000x2100 mm (LxPxH) posto in un locale tecnico che deve essere dotato di impianto di raffreddamento adatto a smaltire il calore prodotto dalle apparecchiature informatiche e disporre di un quadro elettrico dedicato per l'alimentazione degli apparati (doppia). La distribuzione verso le postazioni di lavoro deve avvenire in apposita canalizzazione esterna o interna (per es. canale metallico nel controsoffitto lungo i corridoi, canaline in pvc a parete internamente alle stanze) fino al posto di lavoro. Il posto di lavoro dovrà essere allestito con prese dati ed elettriche montate in scatole distinte con almeno n. 2 prese dati RJ45 conformi alle specifiche richieste per l'impianto di cablaggio e n. 4 prese elettriche di cui almeno due UNEL 10/16 A e due bivalenti 10/16A 2P+T, dove prevista la collocazione di impiegati e n. 2 prese dati RJ45 e n. 2 prese elettriche UNEL 10/16 A nelle aree comuni e nei corridoi in numero sufficiente per il collegamento di apparecchiature condivise in rete (stampanti, fotocopiatrici scanner, antenne wi-fi etc.).

Qualora all'atto della presentazione dell'offerta economica l'immobile sia sprovvisto di tale impianto di cablaggio, la proprietà dovrà rilasciare apposito impegno a realizzare lo stesso secondo le caratteristiche tecniche suddette – con responsabilità ed oneri a proprio totale carico – in caso di aggiudicazione entro 30 (trenta) giorni dalla stessa.

### **3. REQUISITI PREFERENZIALI DELL'IMMOBILE**

Per la scelta dell'immobile, saranno considerati elementi preferenziali:

- a) la vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- b) la vicinanza a fermate dei mezzi pubblici;
- c) la vicinanza a servizi come banche ed uffici postali;
- d) l'autonomia funzionale e accesso indipendente;
- e) limitatezza di spazi condominiali;
- f) lo sviluppo in orizzontale degli uffici;
- g) la razionale distribuzione dei locali (corridoi rettilinei di superficie ridotta, ecc.);
- h) l'impiego di materiali di rivestimento e di finitura, resistenti all'usura, di ridotta manutenzione e pulizia;
- i) la dotazione di impianto di riscaldamento e di raffrescamento;
- j) presenza di servizio di portierato;
- k) infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica;
- l) impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (per es. impianti fotovoltaici, impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e/o riscaldamento);
- m) impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (classificazione energetica di tipo "A", tecnologie di climatizzazione alternative, videosorveglianza, impianti per la pulizia meccanica automatica dei pavimenti).

### **4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Alla presente procedura possono partecipare i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati.

### **5. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il plico, contenente l'offerta, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e la documentazione sotto indicata dovrà pervenire, con ogni mezzo, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21/09/2015 al seguente indirizzo :

ISTAT – Istituto Nazionale di Statistica

Ufficio Posta

Via Cesare Balbo 16

00184 - ROMA

Per i plichi non pervenuti o pervenuti in ritardo non saranno ammessi reclami, anche se spediti prima della scadenza del termine sopra indicato. Ai fini della predetta scadenza faranno fede la data e l'ora apposte dall'Ufficio Posta dell'ISTAT. Sono ammesse le consegne a mano.

Sul plico, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono, fax ed e-mail del destinatario, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura: "INDAGINE DI MERCATO PER

*LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE REGIONALE ISTAT PER LA CAMPANIA*".

All'interno del plico dovranno essere inserite n. 2 (due) buste, separate a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e recanti le diciture di seguito riportate:

■ **Busta 1 – Documenti:** contenente, la domanda di partecipazione, redatta utilizzando lo schema disponibile sul sito internet dell'ISTAT ([www.istat.it](http://www.istat.it)) (**Allegato 1**) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 dovrà dichiarare che:

- la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;
- la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- tutti gli impianti sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
- l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché con quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;
- il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'ufficio cui è destinato;
- l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali alimentazioni elettriche e telefoniche e di traffico dati, sufficienti per il numero delle postazioni di lavoro dell'ufficio, da realizzare in conformità alle indicazioni che verranno fornite dall'ISTAT;
- la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale).

La domanda di partecipazione deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- b) copia del presente avviso di indagine di mercato firmata per accettazione in ogni pagina;
- c) in caso di iscrizione alla Camera di commercio, autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 sottoscritta dal legale rappresentante e dagli amministratori muniti di rappresentanza e direttore tecnico, socio unico persona fisica, ovvero socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, circa l'insussistenza delle cause di divieto di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011;
- d) dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato, assumendosene la piena responsabilità, attesti:
  - l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
  - l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione);
  - di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso;
- e) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- f) identificativi catastali;
- g) planimetrie quotate;
- h) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti degli immobili richiesti, nella quale saranno anche indicate:
  - la superficie commerciale;
  - la superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali); della superficie totale lorda, andranno specificati: i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici, es. sale riunioni, archivi correnti di piano); i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni); o i metri quadrati per archivi di deposito (locali da adibire alla conservazione di documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo); i metri quadrati per magazzini di deposito (locali da adibire a deposito

materiali vari tranne documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo); i metri quadrati per altro (autorimessa, ecc.).

- i) copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (certificato di collaudo statico, allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso ad ufficio pubblico, licenza di esercizio degli ascensori, conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore, certificazione energetica ecc.);
- j) il file del rilievo dell'immobile (in formato .dwg) dell'attuale consistenza e l'eventuale layout secondo la consistenza richiesta al paragrafo 1. allestimento richiesto ed il relativo cronoprogramma delle eventuali lavorazioni a carico dell'offerente. In tale ultimo caso e previa approvazione dei lavori da parte dell'ISTAT, il cronoprogramma non potrà prevedere una durata dei lavori stessi superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.

Ove tale documentazione manchi in tutto o in parte perché l'immobile offerto non possiede tutti o alcuno dei requisiti sopra elencati, l'offerente, entro trenta giorni di tempo decorrenti dalla comunicazione di scelta dell'immobile, dovrà costituire una polizza fideiussoria pari al 5% del canone annuale offerto a garanzia dell'attività di regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta. Tale documentazione dovrà pervenire entro il termine fissato per la stipula del contratto di locazione. In caso di mancato rispetto dei termini suddetti l'ISTAT provvederà a rivalersi sulla polizza fideiussoria e ad annullare l'assegnazione.

La mancata costituzione e presentazione della fideiussione equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dall'ISTAT.

- **Busta 2 – Offerta Economica:** dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica al netto di I.V.A. (ove prevista) conforme al modello predisposto dall'ISTAT, disponibile sul sito internet ([www.istat.it](http://www.istat.it)) (**Allegato 2**) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e contenente:

- il canone di locazione annuo (al netto dell'iva ove dovuta).;
- espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 6 (sei) mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

Si precisa che l'ISTAT non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

## **6. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI**

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali e le amministrazioni locali.

Ai sensi della normativa vigente il contratto di locazione verrà stipulato con l'ISTAT che assumerà il ruolo di conduttore.

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi.

Si precisa che questa Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

La proposta di offerta che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, verrà sottoposta alle valutazioni anche di congruità ai prezzi di mercato che eseguirà l'Agenzia del Demanio.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica presso gli immobili offerti.

La stipula del contratto definitivo è subordinata al giudizio di congruità della locazione da parte dell'Agenzia del Demanio nonché alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 38, co. 1, del D.Lgs. 163/2006 e di affidabilità morale dei soggetti che intendono intrattenere rapporti con la pubblica amministrazione (certificazione antimafia).

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente

sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della procedura.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'ISTAT, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. Non saranno valutate offerte condizionate.

L'ISTAT si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti, e si riserva il diritto di modificare/integrare/revocare, il presente avviso in qualsiasi momento.

Con la partecipazione alla presente procedura l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dell'offerente richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

Nel caso in cui l'immobile - al momento della consegna all'Istituto - risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'amministrazione dall'interruzione della procedura.

I dati personali saranno trattati in conformità all'art. 13 del D.Lgs. del 30 giugno 2003 n. 196. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale [www.istat.it](http://www.istat.it) - sezione "Bandi di gara" e sottosezione "Annunci per la ricerca di immobili in locazione" e per estratto sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "Il Mattino".

Roma, 20 agosto 2015

per **IL DIRETTORE GENERALE**  
*Dott. Paolo Weber*

