

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

L'Istituto Nazionale di Statistica – via Cesare Balbo 16 – 00184 ROMA- tel. 06 4673 1- fax 06 4673 3487- e-mail dcap@istat.it - ha necessità di individuare un immobile in locazione, da adibire a sede dell'ufficio di TORINO per un periodo di anni 6.

Gli immobili oggetto di offerta devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente selezione (preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione);
- essere ubicati nel comune di TORINO;
- in grado di ospitare n 20 dipendenti.

REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile da destinare ad uffici dell'ISTAT (Ufficio Territoriale) deve essere dotato di spazi dedicati alle seguenti funzioni:

- prima informazione;
- front-office;
- uffici di area funzionale.

Esso sarà dimensionato per n° 20 impiegati di cui:

- n° 19 postazioni per gli uffici di area funzionale;
- n° 1 postazioni di tipo dirigenziale,

oltre ad allestire

- n° 4 postazioni nel locale front-office e 4 nella sala riunioni.

La superficie lorda dell'immobile sarà di circa 20-25 mq per ogni dipendente ivi allocato (la superficie viene misurata al lordo dei muri esterni con l'esclusione dei locali tecnici e dei locali destinati agli archivi di deposito).

La superficie netta di ogni stanza sarà di almeno 6 mq per ogni impiegato ivi allocato, con un minimo di 8 mq per la stanza con una postazione (12 mq per il personale dirigente).

L'immobile sarà inoltre dotato di n° 5 ulteriori locali di cui:

- n°1 sala da adibire a Centro di Informazione Statistica di circa mq 30 di superficie complessiva netta ;
- n°1 sala da utilizzare per le riunioni, di ca. mq 30 di superficie netta;
- n°1 locale informatico per rete fonia-dati (server etc.), di ca. mq 20 di superficie netta
- n°1 archivio, ubicato in locali facilmente raggiungibili di superficie complessiva pari a circa 1/10 e comunque non inferiore ad 1/15 della superficie lorda destinata ad ufficio;

Il suddetto immobile deve, altresì, possedere:

- finestre per l'illuminazione naturale, che consentano la visione dell'esterno, di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento (per gli uffici in cui è prevista la presenza continuata da parte del personale), eventualmente su cortili e/o chiostrine (delle dimensioni minime previste dalle normative tecniche vigenti); le

- ante apribili di superficie netta pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento, per consentire una corretta ventilazione dei locali (nel caso in cui non sia presente il ricambio meccanico dell'aria);
- controsoffittatura nei corridoi (o pavimento sopraelevato) per il passaggio degli impianti;
 - porte di sicurezza, dotate di maniglione antipánico;
 - infissi esterni dotati dei seguenti requisiti:
 - o realizzazione con tecnologia certificata antieffrazione ;
 - o dotazione di vetri antischegge e antisfondamento;
 - o protezione contro l'eccesso dell'irraggiamento solare mediante tende ovvero frangisole, e comunque rispondenti alla normativa vigente sulla sicurezza sui posti di lavoro;
 - porte di accesso alle stanze destinate ad ufficio dotati di serratura;
 - pavimenti lavabili e resistenti all'usura;
 - corpi illuminanti a norma per ogni ambiente interno;
 - impianto riscaldamento in tutti gli ambienti (ad esclusione dei locali tecnici e di deposito);
 - impianto di raffrescamento o climatizzazione;
 - impianto rilevazione fumi;
 - impianto di segnalazione antincendio, con illuminazione di sicurezza ed indicatori luminosi adeguati per numero e tipologia, muniti di segnalazione indicativa delle vie di fuga e delle uscite di sicurezza;
 - impianto antintrusione;
 - impianto di cablaggio strutturato rispondente alla norma ISO/IEC-11801 2nd edition 2002 di categoria 6 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 orizzontale, a patto che vengano rispettati i limiti previsti dalla norma di riferimento. Il locale tecnico deve essere dotato di impianto di raffrescamento adatto a smaltire il calore prodotto dalle apparecchiature informatiche e disporre di un quadro elettrico dedicato per l'alimentazione degli apparati con una sezione in continuità assoluta ed una preferenziale. I cavi dati saranno attestati con un lato nel locale tecnico di piano su pannelli di permutazione da 24 prese RJ45 di cat. 6 montati su uno o più rack in tecnica 19" di dimensione 80 cm X 100 cm di altezza tale da lasciare libere almeno 32 unità Rack per l'installazione delle apparecchiature informatiche, mentre l'altro lato del cavo sarà attestato su singole prese RJ45 di cat 6 nella postazione di lavoro. La distribuzione verso le postazioni di lavoro deve avvenire in apposita canalizzazione (per es. canale metallico nel controsoffitto lungo i corridoi) fino ai locali da servire e quindi tramite canalizzazione esterna o interna fino al posto di lavoro. Il posto di lavoro dovrà essere allestito con prese dati ed elettriche inserite 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 etc.). Qualora la lunghezza delle tratte di cavo eccedesse la lunghezza di 90 m prevista dallo standard gli ulteriori locali tecnici di piano necessari andranno collegati al locale tecnico principale tramite dorsale dati in fibra ottica con cavo multifibra antioditore da almeno 8 fibre del tipo 50/125 micron multimodale halogen /free) attestato da entrambi i lati su cassetto ottico con connettori LC.
 - Deve essere predisposta una canalizzazione, per il passaggio di un cavo telefonico da 20 coppie, dal locale tecnico all'esterno del palazzo per interconnettere le apparecchiature di sede con la rete telefonica esterna del provider dei servizi fonia/dati. Tale cavo deve essere collegato, un'estremità, su un permutatore Krone posto all'interno dell'armadio telematico e dall'altra alla rete telefonica esterna. Nel caso fossero disponibili 20 coppie su un permutatore già presente nello stabile dal quale connettersi alla rete telefonica esterna è possibile utilizzare una canalizzazione verso di esso.
 - la parte elettrica relativa all'impianto di rete informatica comprendente: cavi del tipo FG7OM1 di adeguata sezione, n. 2 (due) prese UNEL e n.2 prese bivalenti 10/16A 2P+T, portafrutti, supporto e placca uniforme a

quelle della rete di servizio. I vari cavi elettrici saranno attestati su interruttori magnetotermici (uno per ogni pdl del locale server ed uno ogni due/tre pdl utente) da inserire nei quadri elettrici di piano previsti a servizio esclusivo della rete informatica;

L'immobile deve essere raggiunto da un operatore TLC (es. Fastweb, Telecom Italia) con collegamenti a larga banda (in fibra o rame). Al fine di garantire che l'immobile sia effettivamente coperto e che l'Operatore abbia disponibilità di risorse per attivare le linee, è richiesto che al momento della presa in carico dell'immobile, lo stesso sia già dotato di almeno 1 collegamento Internet ADSL base ed una linea telefonica RTG (entrambi attestati all'interno del locale informatico principale). La proprietà dovrà fornire copia dei relativi contratti di servizio (intestati alla Proprietà) e consentire la verifica, da parte dell'ISTAT, del loro corretto funzionamento all'atto della consegna dell'immobile. Tutti gli oneri per l'approvvigionamento e l'esercizio dei suddetti collegamenti saranno a carico della Proprietà, che provvederà altresì alla loro cessazione una volta consegnato l'immobile.

Gli immobili devono avere destinazione ad uso ufficio pubblico, rispettare tutte le normative tecniche vigenti in materia di strutture portanti, materiali da costruzione, antincendio, igiene edilizia e sicurezza sui luoghi di lavoro.

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 sui materiali e/o sulle strutture eseguite in loco. L'immobile deve essere dotato di certificato di agibilità e conforme alle normative vigenti in materia di impianti, di superamento delle barriere architettoniche, di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. n°81/2008), di prevenzione incendi (DM 22.02.2006). Dovrà essere inoltre certificata la compatibilità della destinazione ad ufficio pubblico con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

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.

REQUISITI PREFERENZIALI

Per la scelta degli immobili sopra indicati, saranno considerati elementi preferenziali:

- vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- vicinanza a fermate dei mezzi pubblici e strade di grande comunicazione;
- vicinanza a servizi come banca ed ufficio postale;
- indipendenza del fabbricato;
- assenza o limitatezza di spazi condominiali;
- sviluppo in orizzontale degli uffici;
- corridoi rettilinei, per la distribuzione degli uffici, e di superficie non superiore al 20 per cento di quella destinata alle stanze;
- flessibilità distributiva: utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche delle dimensioni delle stanze;
- materiali di rivestimento delle pareti lavabili, resistenti all'usura che consentano agevole manutenzione e pulizia;
- infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica;
- 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);

- 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).

CONSISTENZA

La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri e comprendente tutti i locali con la sola esclusione di quelli destinati ad archivio di deposito, ad autorimessa, aree giardinate, deve essere compresa tra mq. 400 e mq 500.

La superficie dei locali ad uso archivio di deposito dovrà essere compresa tra mq (40) e mq (50).

POSTAZIONI DI LAVORO

L'immobile deve essere attrezzato con n. (28) postazioni informatizzate in conformità alle specifiche tecniche sopra riportate.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente l'offerta, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e la documentazione richiesta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 10/01/2012 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 IL PIEMONTE."

All'interno del plico dovranno essere inserite 2 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) (*Allegato 1*) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. dichiarerà espressamente 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;
- nell'eventualità che l'immobile fosse prescelto dall'ISTAT, il locatore accetta di stipulare il contratto di locazione con l'Agenzia del Demanio competente così come previsto dall'articolo 2 comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009 (legge finanziaria 2010);
- 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, relativo certificato con nulla osta antimafia;
- d) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- e) identificativi catastali;
- f) planimetrie quotate;
- g) relazione tecnico descrittiva dell'immobile, con particolare riguardo ai requisiti degli immobili richiesti, nella quale saranno anche indicate:
 - o la superficie commerciale;
 - o 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.)
- h) 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 ecc.);

Ad eccezione della documentazione di cui ai punti a), e), g), richiesta a pena di esclusione, la rimanente documentazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dall'Amministrazione.

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. conforme al modello predisposto dall'ISTAT, disponibile sul sito internet (www.istat.it) (all. 2) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e contenente:

- a) il canone di locazione annuo (al netto dell'iva ove dovuta).;
- b) espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 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.

OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

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

AVVERTENZE

- 1) Ai sensi della normativa vigente il contratto di locazione verrà stipulato con l'Agenzia del Demanio competente che assumerà il ruolo di conduttore.
- 2) Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi.
- 3) Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.
- 4) 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. L'ISTAT si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.
- 5) L'ISTAT potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- 6) L'ISTAT si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.
- 7) L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito dell'ISTAT (www.istat.it)
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.

- 11) Il responsabile del procedimento è il Dottor Fabio Ferrauti, nella qualità responsabile dell'Ufficio "ABS/B Acquisizione di lavori, beni e servizi per Uffici regionali - acquisizioni immobili e gestione amministrativa delle sedi".

Roma,