

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, nella città di Roma.

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 Roma in zona centrale, preferibilmente nelle immediate vicinanze degli edifici già utilizzati (via Cesare Balbo, via Agostino Depretis);
- essere in grado di ospitare almeno 250 unità di personale .

REQUISITI DELL'IMMOBILE

- La superficie complessiva dell'immobile al lordo dei muri e comprendente tutti i locali deve essere di circa mq. 6.000 .
- Archivi / Magazzini con superficie di circa mq. 1.000,00, possibilmente suddivisi in più ambienti;
- 4 o 5 aule di cui 2 informatizzate con superficie di circa mq. 500,00;
- Uffici con superficie di circa 4.500 mq. (Inclusi corpi scala, corridoi e servizi igienici).

La superficie netta di ogni stanza sarà di almeno mq. 6,00 per ogni impiegato ivi allocato

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 di vetri di sicurezza
- 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 certificato, realizzato con cavo UTP 23/24 AWG di tipo LSZH;
- Locali tecnici di piano dedicati alle operazioni di permutazione tra impianto di cablaggio e apparati di switching (aree di distribuzione di piano), in numero tale da rispettare i vincoli sulla distanza delle tratte di cavo di

distribuzione e di dimensioni adeguate per l'esecuzione delle attività operative. Le aree di distribuzione di piano dovranno essere realizzate con uno o più armadi/rack di dimensioni 800x1000x2100 mm (LxPxH) con spazio utile di 42 unità rack, in modo tale che su ogni armadio siano attestate al più 240 terminazioni di cavo;

- I locali tecnici devono essere dotati di impianto di raffreddamento adatto a smaltire il calore prodotto dalle apparecchiature informatiche e disporre di doppia alimentazione elettrica: un'alimentazione elettrica in continuità assoluta con quadro elettrico dedicato per alimentare in modo ridondato ciascun armadio installato nel locale e un'alimentazione elettrica standard per l'impianto di condizionamento e prese di servizio;
- I vari locali tecnici di piano dovranno essere collegati in maniera stellare verso un locale tecnico facente la funzione di distributore di edificio, tramite una dorsale in fibra ottica con cavo multifibra da almeno 8 fibre 50/125 micron OM3;
- La distribuzione orizzontale del cablaggio 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;
- Ciascun posto di lavoro dovrà essere allestito con prese dati ed elettriche montate in scatole distinte: n. 2 prese dati RJ45 conformi alle specifiche richieste e n. 3 prese elettriche UNEL 10/16 A. Inoltre in ogni stanza dovrà essere prevista una postazione di servizio formata da due prese dati RJ45 e due prese elettriche UNEL 10/16 A. Le stesse postazioni di servizio devono essere installate nelle aree comuni e nei corridoi in numero sufficiente per il collegamento di apparecchiature condivise in rete (stampanti, fotocopiatrici scanner, antenne wifi etc.);
- Le aule di cui due informatizzate, dovranno essere dotate di sistemi di distribuzione delle postazioni di lavoro orientate alla flessibilità, pertanto realizzate con pavimentazione flottante in modo da consentire riconfigurazioni della disposizione delle prese elettriche e dati e la realizzazione di consolidation point nel cablaggio strutturato, di almeno 48 porte RJ45 per stanza, oltre a due postazioni di lavoro standard e una di servizio, come sopra definite;
- Una canalizzazione, per il passaggio del cavo in fibra ottica e di un cavo telefonico da almeno 50 coppie, dal locale tecnico fino all'esterno del palazzo per interconnettere le apparecchiature di sede con la rete telefonica esterna del provider dei servizi fonia/dati.

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, la proprietà dovrà fornire attestati di disponibilità di risorse rilasciata ufficialmente da almeno uno degli operatori di TLC operanti sul territorio.

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 glurate 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, di prevenzione incendi. 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 alle sedi di via Balbo 16 ;
- dotata di locali di servizio per il personale ;
- 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).

POSTAZIONI DI LAVORO

L'immobile deve essere attrezzato con n. 400 circa 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 09/12/2013 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 ISTAT PER LA SEDE DI ROMA."

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;
- 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 quadri per le aule dedicate alla formazione ;
 - i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni);
 - i metri quadrati per archivi di deposito (locali da adibire alla conservazione di documenti);
 - 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, certificazione energetica ecc.);
- i) Il file del rilievo dell'immobile in formato .dwg

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'Istituto Nazionale di Statistica 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

Roma, 21 novembre 2013

IL DIRETTORE GENERALE REGGENTE
Dott. Paolo Weber

