



Istituto Nazionale di Statistica

Direzione Generale
Direzione Centrale Affari Amministrativi
Servizio Approvvigionamenti, servizi tecnici e generali

AVVISO DI RICERCA IMMOBILE IN LOCAZIONE

(scadenza 26 novembre 2018 – ore 12.00)

L'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) intende ricercare un immobile in locazione passiva, ad uso ufficio pubblico, da adibire a propria sede ausiliaria di Roma.

L'immobile dovrà essere ubicato nella zona “centrale” della città e nelle immediate vicinanze della Stazione ferroviaria Roma Termini e dovrà possedere una superficie lorda coperta compresa tra mq. 2.000 e 2.500 al fine di ospitare comunque un numero di circa n. 150 dipendenti.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà essere così articolato:

- a) uffici con superficie compresa tra mq. 1.700 e mq. 2.200 (inclusi corpi scala, corridoi e servizi igienici);
- b) sale riunioni di circa mq. 150.

L'immobile proposto, dovrà in ogni caso essere già predisposto per l'allocazione di uffici. Pertanto non saranno valutati immobili da trasformare ad uso ufficio (ad esempio magazzini, ex industrie, ecc.).

Si precisa che le superfici indicate risultano indicative, pertanto, saranno valutati tutti gli immobili che, oltre a possedere i requisiti necessari previsti dal presente avviso, avranno metrature ritenute di interesse ed in grado di ospitare il numero di dipendenti già riportato.

1. REQUISITI TIPOLOGICI

L'immobile offerto dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a) impianto rilevazione fumi;
- b) 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;
- c) impianto antintrusione e video sorveglianza;
- d) destinazione ad uso “ufficio pubblico” o compatibile;
- e) rispondenza alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) legittimità sotto il profilo urbanistico edilizio;
- g) rispondenza alle norme in materia di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011;
- h) rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (Allegato 4 del D.Lgs. 81/2008);
- i) rispondenza alle norme in materia di risparmio energetico;
- j) rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- k) certificato di agibilità;
- l) rispondenza/conformità normativa e funzionalità di tutti gli impianti dell'immobile.

Il rispetto delle suddette normative sarà attestato, come meglio specificato di seguito, mediante le idonee certificazioni previste a norma di legge, ovvero mediante attestazioni asseverate e 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 rilasciata ufficialmente da almeno uno degli operatori di TLC operanti sul territorio;
- 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 dimensione adeguate per l'esecuzione delle attività operative. Le aree di distribuzione di piano dovranno essere realizzate con una 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;
- 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;
- essere dotato di impianto di cablaggio strutturato (per circa 250 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. La distribuzione verso le postazioni di lavoro deve avvenire in apposita canalizzazione esterna o interna (per es. canale metallico nel controsoffitto lungo i corridoi, canalette 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 della domanda e 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 selezione dell'immobile entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'eventuale contratto di locazione.

2. REQUISITI PREFERENZIALI DELL'IMMOBILE

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

- a) tempi di consegna dell'immobile offerto;
- b) la vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- c) la vicinanza a fermate dei mezzi pubblici;
- d) la vicinanza a servizi come banche ed uffici postali;
- e) l'autonomia funzionale e accesso indipendente;
- f) limitatezza di spazi condominiali;
- g) esistenza locali uso mensa/ristoro ed eventuali servizi già attivi;
- h) lo sviluppo in orizzontale degli uffici;
- i) la razionale distribuzione dei locali (corridoi rettilinei di superficie ridotta, ecc.);
- j) l'impiego di materiali di rivestimento e di finitura, resistenti all'usura, di ridotta manutenzione e pulizia;
- k) la dotazione di impianto di riscaldamento e di raffrescamento;
- l) presenza di servizio di portierato e/o vigilanza;
- m) infissi interni ed esterni realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica;
- n) 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);
- o) 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).

3. SOGGETTI A CUI E' RIVOLTO IL PRESENTE AVVISO

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

4. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, contenente le dichiarazioni, la documentazione e l'offerta di seguito meglio specificata, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà pervenire, con ogni mezzo, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 26/11/2018** 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 RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE AUSILIARIA ISTAT DI ROMA"*.

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 – Dichiarazioni e documenti:** contenente la domanda di partecipazione, redatta utilizzando lo schema disponibile sul sito internet dell'ISTAT (www.istat.it) (**Al-**

legato 1) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 dovrà inoltre dichiarare:

DICHIARAZIONI TECNICHE

- a) la legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio dell'immobile, come risulta dal relativo titolo abilitativo e dalla sua destinazione d'uso. Si precisa che qualora l'immobile risulti di interesse, ai fini delle stipulazione dell'eventuale contratto di locazione la destinazione d'uso dovrà essere tassativamente adeguata in "ufficio pubblico" o compatibile secondo la tempistica stabilita dall'Istituto;
- b) che la staticità delle strutture e dell'immobile è adeguata all'uso cui sono destinate;
- c) che l'immobile rispetta tutte le norme in materia di igiene e sicurezza;
- d) la rispondenza dell'immobile alle prescrizioni di cui al D.P.R. 503/1996 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) la rispondenza dell'immobile alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (Allegato 4 del D.Lgs. 81/2008);
- f) che tutti gli impianti dell'immobile sono funzionali e conformi alla normativa vigente;
- g) l'esistenza presso l'immobile di un impianto rilevazione fumi;
- h) l'esistenza presso l'immobile di un 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.

Si precisa che i requisiti di cui dalla lettera a) alla lettera h) dovranno essere posseduti dall'immobile all'atto della presentazione della domanda di partecipazione. Unica eccezione è rappresentata dai requisiti di cui alle lettere f), g) ed h) a condizione che la relativa dichiarazione e documentazione venga prodotta entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'eventuale contratto di locazione. In tal caso la domanda di partecipazione dovrà essere corredata da un impegno a rilasciare apposita dichiarazione asseverata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'eventuale contratto di locazione.

In caso di selezione dell'immobile, a pena di esclusione, le dichiarazioni dalla lettera a) alla lettera h) dovranno essere rese, entro il termine stabilito dall'Istituto, da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, anche considerato che le stesse risultano obbligatorie da disposizioni regolamentari dell'Agenzia del Demanio ai fini della presentazione da parte dell'Istat della richiesta di nulla osta alla stipula. Rimane ferma l'eccezione di cui alle lettere f), g) ed h).

DICHIARAZIONI DI IMPEGNO

- che il locatore realizzerà tutte le opere funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze dell'Istituto entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'eventuale contratto di locazione;
- che il locatore procederà all'installazione presso l'immobile - ove sprovvisto - di un impianto antintrusione e video sorveglianza entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'eventuale contratto di locazione;
- che l'immobile sarà consegnato dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti, nonché di quelli preferenziali dichiarati in sede di offerta;

- che l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda gli impianti, 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;
- che 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, inoltre, 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) nè 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, di tipo mafioso sulla base della normativa vigente e l'insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrarre con la P.A.;
 - 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) copia del certificato di agibilità;
- h) documentazione per la prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011 e normativa collegata in ordine alle "attività" di cui all'allegato del D.P.R. stesso;
- i) certificato di collaudo statico;
- j) documentazione di allaccio in fognatura;
- k) licenza di esercizio degli ascensori;
- l) attestato di prestazione energetica;
- m) conformità degli impianti elettrici e di produzione di calore;
- n) relazione tecnico descrittiva dell'immobile proposto, con particolare riguardo ai requisiti sia tipologici sia ai requisiti preferenziali di cui ai punti 2. e 3. del presente avviso, nella quale dovranno essere anche indicate:
 - il piano di "manutenzione dell'opera";

- la superficie commerciale e la superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali). 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 eventuali archivi di deposito (locali da adibire alla conservazione di documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo); i metri quadrati per gli eventuali magazzini di deposito (locali da adibire a deposito materiali vari tranne documenti, nei quali non è possibile svolgere lavoro continuativo); i metri quadrati per ogni altra eventuale superficie (autorimessa, ecc.).
- o) il file del rilievo dell'immobile (in formato *.dmg*) dell'attuale consistenza ed il *layout* secondo la consistenza richiesta al paragrafo 1 con almeno n. 250 postazioni. L'allestimento richiesto ed il relativo cronoprogramma delle eventuali lavorazioni a carico dell'offerente stesso. 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 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione dell'eventuale contratto di locazione;
- p) planimetrie, sezioni e prospetti quotati in scala 1:200 o superiori.

Si precisa che l'immobile dovrà essere già dotato, all'atto della presentazione della domanda di partecipazione e dell'offerta, della documentazione di cui dalla lettera e) alla lettera m).

Unica eccezione è fatta per la documentazione di cui alle lettere l) ed m) a condizione che la relativa documentazione venga prodotta rispettivamente entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione di interesse per l'immobile ed entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'eventuale contratto di locazione.

Pertanto in tale ultima eccezione, ove l'immobile risulti di interesse dell'Istituto, l'offerente dovrà entro:

- a) 5 (cinque) giorni, decorrenti dalla data di comunicazione di scelta dell'immobile, comunicare l'accettazione dell'impegno a consegnare l'immobile offerto secondo le esigenze dell'Istituto e rispondente ai vincoli, anche normativi, sopra riportati entro e comunque non oltre 30 (trenta) giorni dalla stipulazione del contratto di locazione;
- b) 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla comunicazione di scelta dell'immobile, costituire una polizza fideiussoria pari al 5% del canone annuale offerto a garanzia dell'attività di regolarizzazione diretta al rilascio della certificazione non prodotta. La mancata costituzione e presentazione della fideiussione equivale al ritiro dell'offerta, salvo addebito delle spese di istruttoria eventualmente sostenute dall'ISTAT.

La conseguente documentazione dovrà pervenire entro il predetto termine fissato dall'ISTAT. In caso di mancato rispetto dei termini suddetti l'ISTAT provvederà a rivalersi sulla polizza fideiussoria e ad annullare l'assegnazione.

- **Busta 2 – Offerta economica e tempi di consegna:** contenente, 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) (**Allegato 2**) sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza e contenente:
 - il canone di locazione annuo al netto dell'i.v.a. (ove dovuta) espresso in cifre ed in lettere. In caso di difformità sarà prevalente il valore più conveniente per l'Amministrazione;

- i tempi di disponibilità dell'immobile offerto. A tal fine l'offerente è tenuto a dichiarare se l'immobile risulta libero oppure attualmente a qualsiasi titolo occupato. Ad insindacabile giudizio dell'Istituto gli immobili attualmente occupati potranno non essere presi in considerazione ai fini della valutazione;
- l'espressa accettazione della vincolatività dell'offerta per non meno di 12 (dodici) 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.

5. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici non economici, le Agenzie Fiscali alla cui offerta di canone di locazione dovrà essere applicata la decurtazione del canone di cui all'art. 3, co. 10, del D.L. 95/2012.

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

Gli immobili proposti saranno sottoposti a valutazione da parte di una commissione appositamente incaricata e comunque l'eventuale locazione dell'immobile offerto sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi dell'Istituto.

Pertanto la proposta immobiliare che, nel suo complesso (economico-funzionale), sarà ritenuta la migliore per le esigenze dell'Amministrazione, dovrà essere sottoposta alle valutazioni di congruità ai prezzi di mercato dell'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 2, co. 222, della Legge 191/2009 e della Legge 135/2012.

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 appositi sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti.

Si ribadisce che la stipula del contratto definitivo è subordinata al rilascio da parte dell'Agenzia del Demanio del "Nulla Osta alla Stipula", che sarà rilasciato contestualmente alla congruità del canone in relazione all'esistenza di tutti i requisiti richiesti dalla predetta competente Agenzia.

La stipula del contratto definitivo è altresì subordinata 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.

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 di qualsiasi natura (sia edile sia impiantistica), 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 dell'eventuale 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.

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.

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 - sezione "Bandi di gara" e sottosezione "Ricerca di immobili in locazione".

Roma, 24 ottobre 2018

Il Dirigente Servizio AST