



Istituto Nazionale di Statistica

Direzione Centrale Amministrazione e Patrimonio
Servizio Approvvigionamenti

AVVISO PUBBLICO

Data di pubblicazione:

Data di scadenza: 02/09/2022

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE DI RICERCA DI IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA AD USO UFFICIO PUBBLICO

L'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) intende individuare un immobile, ad uso ufficio pubblico, da condurre in locazione passiva, per adibirlo a propria sede dell'Ufficio Territoriale per la Toscana. L'immobile dovrà essere ubicato nella città di Firenze, preferibilmente in zona centrale e dovrà possedere una superficie lorda coperta di circa mq 360, al fine di ospitare un numero di circa 18 dipendenti. Lo stesso dovrà, inoltre, essere agevolmente raggiungibile dal trasporto pubblico urbano.

1. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

1.a Requisiti dimensionali e funzionali

- a) Uffici con superficie di circa mq 360 (inclusi corpi scala, corridoi e servizi igienici), per complessive 18 unità di personale;
- b) Sala biblioteca/Sala riunione per circa mq 40 per complessive 18 postazioni;
- c) Magazzino e sala fotocopiatrici per circa mq 20.;
- d) Spazio ristoro di circa mq 16.;
- e) Sala net di circa mq 6

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.

L'immobile dovrà, inoltre, essere:

- a) dotato di impianto di riscaldamento e di raffrescamento, preferibilmente autonomo;
- b) dotato di 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) dotato di impianto antintrusione e/o videosorveglianza;

- d) servito da collegamenti a larga banda (in fibra o rame) da operatori TLC a livello nazionale (Fastweb, Telecom Italia, Vodafone). 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;
- e) dotato di 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;
- f) dotato di una canalizzazione, per il passaggio del cavo in fibra ottica e di un cavo telefonico da almeno 10 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;
- g) dotato di 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 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, 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.). Inoltre per l'accesso principale, nonché per gli eventuali accessi secondari, deve essere realizzata una canalizzazione per il passaggio di cavi elettrici e rete dati per il sistema automatico di accesso alla sede. 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.

1.b Requisiti tecnico-normativi

- a) conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso agli strumenti urbanistici;
- b) rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90 e s.m.i.);
- c) rispondenza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.; D.P.R. 503/1996);
- d) rispondenza alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- e) conformità alla regola tecnica di prevenzione incendi per gli uffici approvata con DM del 22/02/2006 (G.U. del 02/03/2006 n. 51) e conformità alla normativa prevenzione incendi di cui al DPR n. 151/2011 ed in generale alla normativa vigente in materia;
- f) conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013; D.M. 26.06.2015);

- g) possesso della segnalazione certificata di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del DPR 06/06/2001 n. 380 oppure certificato di agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D.Lgs. 25/11/2016, n. 222, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001;
- h) conformità alla normativa vigente riguardante la verifica tecnica di vulnerabilità sismica (art. 2, comma 3 dell'OPCM 3274/2003);
- i) documento di vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza pari almeno a 0,6 ($\zeta E > 0,6$), come meglio specificato al paragrafo 1.c.

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare o in fase di ultimazione, per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi preferibilmente entro il termine di mesi 3 (tre) dall'accettazione dell'offerta. In tal caso l'offerente dovrà dimostrare che le modifiche da apportare permettano l'adeguamento alle norme ed ai regolamenti vigenti, nonché ai requisiti di cui al presente avviso.

1.c Stabilità sismica

L'offerente dovrà indicare nella domanda di partecipazione redatta secondo lo schema di cui all'**ALLEGATO 1** la classe d'uso dell'immobile offerto come descritto dalle NTC2018 approvate con D.M. 17 gennaio 2018 *"Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni"*.

In caso di appartenenza alla classe d'uso I *"Costruzioni con presenza solo occasionale di persone, edifici agricoli"* e/o classe d'uso II *"Costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti, senza contenuti pericolosi per l'ambiente e senza funzioni pubbliche e sociali essenziali"* l'Istat si riserva di chiedere una specifica integrazione documentale relativa agli aspetti attinenti alla vulnerabilità sismica dell'immobile proposto.

In caso di appartenenza del fabbricato alla classe d'uso III *"Costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi"* e/o classe d'uso IV *"Costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, anche con riferimento alla gestione della protezione civile in caso di calamità"* l'immobile offerto dovrà possedere la documentazione attestante l'avvenuta verifica di vulnerabilità sismica, da cui si evinca che il fabbricato possieda un indice minimo di vulnerabilità sismica almeno pari al livello minimo previsto per le specifiche funzioni di sede territoriale dell'Istat. A tal proposito lo scrivente Istituto ha stimato, ai fini del calcolo della combinazione sismica delle azioni (cap. 8 NTC del 2018), il limite minimo per il coefficiente ζE (rapporto tra l'azione sismica massima sopportabile dalla struttura e l'azione sismica massima che si utilizzerebbe nel progetto di una nuova costruzione) pari a 0,6.

Qualora l'indice di vulnerabilità sismica dell'immobile offerto, risultante dall'Analisi della Vulnerabilità Sismica, dovesse essere inferiore al livello minimo sopra indicato, la proprietà dovrà produrre in sede di offerta, l'impegno (redatto secondo lo schema di cui all'**ALLEGATO 1**) ad effettuare i lavori di miglioramento/adeguamento necessari dando esplicita garanzia circa il raggiungimento del livello richiesto di resistenza al sisma, preferibilmente entro il termine di 3 (tre) mesi dall'accettazione.

2. CARATTERISTICHE PREFERENZIALI DELL'IMMOBILE

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

- a) tempi di consegna dell'immobile offerto;
- b) l'esistenza di almeno 2/3 posti auto condominiali ad uso dei dipendenti;
- c) la vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti;
- d) la vicinanza a fermate dei mezzi pubblici;
- e) la vicinanza a servizi come banche ed uffici postali;
- f) l'autonomia funzionale;

- g) limitatezza di spazi condominiali;
- h) la vicinanza a punti ristoro;
- i) lo sviluppo in orizzontale degli uffici;
- j) la razionale distribuzione dei locali (corridoi rettilinei di superficie ridotta, ecc.);
- k) l'impiego di materiali di rivestimento e di finitura, resistenti all'usura, di ridotta manutenzione e pulizia;
- 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, 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

L'offerta, sottoscritta dal proprietario dei locali (persona fisica o giuridica), ovvero dal soggetto legittimato alla locazione, corredata della documentazione di seguito indicata, **inviata in plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura**, su cui sarà apposta la seguente dicitura: *"INDAGINE DI MERCATO RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE TERRITORIALE ISTAT PER LA TOSCANA"*, dovrà pervenire, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 02 settembre 2022** al seguente indirizzo:

ISTAT – Istituto Nazionale di Statistica, Ufficio Posta - Via Cesare Balbo 16, 00184 - ROMA.

Sul plico di spedizione dovranno essere **chiaramente indicati** i dati del mittente, quali **generalità (o ragione sociale), Codice fiscale e/o Partita Iva, email, indirizzo e recapito telefonico**. 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.

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:

La **Busta 1** dovrà contenere la seguente documentazione:

- Domanda di partecipazione, secondo lo schema di cui all'**ALLEGATO 1** disponibile sul sito internet dell'ISTAT (www.istat.it);
- copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione dell'immobile e visure storiche catastali aggiornate;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà secondo lo schema di cui all'**ALLEGATO 2** disponibile sul sito internet dell'ISTAT (www.istat.it) attestante:
 - 1) *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 perfezionamento dell'acquisto/ locazione;*
 - 2) *l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;*

- 3) *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 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);*
 - 4) *che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);*
 - 5) *che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;*
- planimetria dell'immobile in scala adeguata, con indicazione delle superfici e della destinazione d'uso dei singoli ambienti;
 - documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio pubblico; copia del permesso a costruire (ove richiesto); destinazione d'uso dell'immobile; indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04;
 - certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile, e copia della certificazione prevista 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 idrico, elettrico, di produzione di calore ecc.); se trattasi di immobili in fase di ristrutturazione o completamento i documenti sopra citati potranno essere sostituiti da "dichiarazione sostitutiva" della proprietà con cui la stessa si impegna a realizzarli ed a fornire successivamente la conseguente certificazione;
 - relazione descrittiva, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica, delegato o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario) inerente alle caratteristiche tecniche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione; all'epoca di costruzione; ai dati identificativi catastali; nonché alle caratteristiche strutturali e alla dotazione impiantistica presente o, da realizzare, in base ai requisiti richiesti nell'avviso di indagine. Nella citata Relazione dovranno essere, altresì, indicate: a) il piano di "manutenzione dell'opera" e b) 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.);
 - file del rilievo dell'immobile (in formato .dwg) dell'attuale consistenza ed il *Layout* distributivo per il posizionamento di almeno 20 postazioni per i dipendenti e di circa 30 postazioni per la sala riunione. 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;
 - documentazione fotografica dell'immobile;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto;
 - eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) ed importo annuo presunto.

La **Busta 2** dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, contenente il Canone annuo di locazione offerto al netto di IVA (ove prevista) e l'espressa accettazione della validità dell'offerta per un periodo non inferiore a 6 mesi dalla sua presentazione, secondo lo schema di cui all'**ALLEGATO 3** disponibile sul sito internet dell'ISTAT (www.istat.it).

Premesso che il canone annuo oggetto di offerta economica sarà soggetto alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, si fa presente che, ex art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 135/2012, il predetto canone di locazione congruito verrà ridotto del 15% in fase di stipula del contratto.

5. 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.

Gli immobili proposti saranno sottoposti a valutazione da parte di una commissione appositamente incaricata, la quale potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Qualora necessario, la Commissione si riserva la facoltà di effettuare appositi sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti.

La Commissione si riserva a suo insindacabile giudizio di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile.

A suo insindacabile giudizio, si riserva, altresì, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria ai fini dell'esame delle offerte.

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, la quale potrà, a sua volta, richiedere la documentazione ritenuta necessaria a tal fine. Il canone di locazione dell'immobile prescelto, giudicato congruo dall'Agenzia del Demanio, sarà sottoposto alla riduzione del 15% come previsto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito con modificazioni dalla L. n. 135/2012 e *s.m.i.*

L'operazione di acquisizione in locazione dell'immobile prescelto, con la conseguente sottoscrizione del contratto di locazione, sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi e di controllo dell'Istituto e potrà considerarsi conclusa solo allorquando l'Agenzia del Demanio avrà espresso il proprio "Nulla Osta alla Stipula", ancorché condizionato alla realizzazione dei lavori di adeguamento, ai sensi delle norme vigenti.

Pertanto 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.

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

La stipula del contratto definitivo è altresì subordinata alla positiva verifica dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 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.

I dati personali saranno trattati in conformità al d.lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 (GDPR). 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.

Con la partecipazione alla presente indagine l'offerente prende espressamente atto che l'Agenzia non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale www.istat.it - sezione “Bandi di gara” e sottosezione “Ricerca di immobili in locazione” e sui quotidiani nazionali “La Repubblica” - “Corriere della Sera - Firenze”.

IL DIRETTORE CENTRALE

Sara Zaccaria

%firma%-1