



Istituto Nazionale di Statistica

Direzione Centrale Amministrazione e Patrimonio

Servizio Approvvigionamenti

AVVISO PUBBLICO

Data di pubblicazione: 01.12.2025

Data di scadenza: 12.01.2026

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 540, al fine di ospitare un numero di circa 23 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 460 (inclusi corpi scala, corridoi e servizi igienici), per complessive 23 unità di personale;
- b) Sala biblioteca/Sala riunione per circa mq 40 per complessive 23 postazioni;
- c) Magazzino e sala fotocopiatrici per circa mq 20.;
- d) Spazio ristoro di circa mq 15.;
- e) Sala net di circa mq 5

L'immobile proposto, dovrà essere disponibile all'uso cui è destinato e, 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) dotato di locale tecnico destinato a contenere gli armadi rack e gli apparati attivi a cui saranno attestate le connessioni a larga banda (in fibra o rame) fornite dagli operatori TLC (Fastweb, Telecom Italia, Vodafone). Tale locale dovrà disporre di una o più canalizzazioni correnti fino all'esterno del palazzo, per il passaggio di un cavo in fibra ottica e di un cavo telefonico con minimo 10 (dieci) coppie, al fine di connettere gli apparati di sede con la rete esterna del provider dei servizi fonia/dati;
- e) dotato di locali tecnici di piano destinati a contenere uno o più armadi rack con gli apparati attivi di Rete LAN e Telefonia (aree di distribuzione di piano), in numero e superficie adeguati al numero di punti di rete previsti nel piano e tali da rispettare i vincoli tecnici previsti per la realizzazione del cablaggio orizzontale e delle dorsali della rete LAN Ethernet;
- f) i rack di distribuzione destinati a contenere gli apparati attivi all'interno dei singoli locali tecnici dovranno avere dimensioni 800x1000x2100 mm (LxPxH) con spazio utile di 42 unità rack;
- g) il volume dei locali tecnici dovrà essere adeguatamente isolato acusticamente e raffrescato mediante impiego di climatizzatori appositamente predisposti e dedicati;
- h) 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 dedicate. La distribuzione verso le postazioni di lavoro dovrà essere realizzata 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, e comunque facilmente ispezionabile ai fini della manutenzione. Il posto di lavoro dovrà essere allestito con prese dati ed elettriche montate in scatole distinte con almeno nr. 2 (due) prese dati RJ45 conformi alle specifiche richieste per l'impianto di cablaggio e nr. 4 (quattro) prese elettriche di cui almeno nr. 2 (due) UNEL 10/16 A e nr. 2 (due) bivalenti 10/16A 2P+T. Nelle aree comuni dove è prevista la presenza di stampanti e fotocopiatrici/scanner dovranno essere presenti nr. 2 (due) prese dati RJ45 e nr. 2 (due) prese elettriche UNEL 10/16 A. Nei corridoi, per l'installazione di antenne access point Wi-Fi, dovranno essere presenti ad altezza soffitto un numero di punti presa di rete LAN POE in numero non inferiore a nr.1 (una) presa ogni nr.10 (dieci) metri lineari di lunghezza del corridoio. Per l'accesso principale, nonché per gli eventuali accessi secondari, dovrà essere presente una canalizzazione per il passaggio dei cavi elettrici e di rete LAN per l'interconnessione del sistema automatico di accesso alla sede. Qualora all'atto della presentazione della domanda e dell'offerta economica l'immobile fosse sprovvisto di tale impianto di cablaggio, la proprietà

dovrà rilasciare apposito impegno a realizzare lo stesso secondo le caratteristiche tecniche suddette e dare una copia della documentazione rilasciata dall'installatore comprendente la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e il rapporto di verifica (certificazione dei punti presa) – 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) l'immobile deve essere legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio;
- b) la destinazione d'uso dell'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) compatibile con ufficio pubblico;
- c) l'immobile deve essere in possesso del certificato di agibilità o della richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso o della segnalazione certificata di agibilità e delle altre successive eventualmente richieste/depositate che hanno interessato l'immobile o porzione di esso e per i quali ricorrono i presupposti di cui all'art. 24 del DPR 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii;
- d) l'immobile deve essere conforme (o dovrà essere conforme alla consegna) alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i.; D.P.R. 503/1996);
- e) gli impianti presenti nell'immobile e quelli eventualmente realizzati in relazione alle esigenze devono essere conformi (o dovranno essere conformi alla consegna) alla normativa in materia di impiantistica;
- f) l'immobile deve essere in possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- g) l'immobile deve essere conforme alla normativa tecnica e antisismica vigente e deve essere in possesso del collaudo statico;
- h) l'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) rispondente 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;
- i) l'immobile deve essere (o dovrà essere alla consegna) rispondente alla normativa anticendio vigente ed applicabile e dotato di S.C.I.A. e C.P.I. per tutte le attività presenti di cui all'allegato I al D.P.R. 151/11;
- j) ai sensi delle NTC 2018 e della relativa Circolare esplicativa n. 7/2019, l'immobile non sarà adibito a funzioni pubbliche o strategiche importanti, anche con riferimento alla gestione della protezione civile, non saranno presenti attività critiche né opere d'arte e avrà utilizzo per il quale sia prevedibile un affollamento normale (Classe d'uso II);
- k) l'immobile deve essere in possesso del Documento di Analisi di Vulnerabilità sismica (*eventuale, in caso di appartenenza del fabbricato alla classe d'uso III e/o classe d'uso IV*).

In caso di selezione dell'offerta, la proprietà assume l'impegno, a pena di esclusione, di presentare, qualora non già fornite, tutte le certificazioni relative ai suddetti requisiti tecnico-normativi.

Saranno prese in considerazione anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, 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 e ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria. In questo caso, la proprietà offerente si impegna ad effettuare detti eventuali adeguamenti preferibilmente entro il termine di mesi 3 (tre) dall'accettazione dell'offerta.

Nel caso di immobile da sottoporre a lavori di adeguamento alla normativa, dovrà essere allegata una dichiarazione di impegno a rendere rispondente l'immobile ai requisiti di cui alle lettere d), e), h), g) nonché a fornire la documentazione di cui alle lettere a), b), f), i) con la precisazione che tutti i lavori e le spese per la produzione delle certificazioni saranno a totale carico della proprietà, senza alcun onere per ISTAT.

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 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. Il documento sarà redatto da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo, incaricato dalla proprietà, che attesti che l'indice ζE (indice di vulnerabilità sismica) è sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta al punto j). Qualora, invece, l'indice non risulti sufficiente, il documento conterrà una proposta di interventi possibili per il miglioramento/adeguamento sismico; in questo caso la proprietà, nella domanda, si impegnerà alla realizzazione dei lavori necessari per il miglioramento dell'indice con oneri a proprio carico. La proposta sarà esaminata dalla Commissione.

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. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La proposta, sottoscritta dal proprietario dei locali (persona fisica o giuridica), ovvero dal soggetto legittimato alla locazione, corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire, a mezzo posta elettronica certificata, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12.01.2026**, all'indirizzo PEC ***affariamministrativi@postacert.istat.it*** riportando nell'oggetto la seguente dicitura: ***"INDAGINE DI MERCATO RICERCA DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE TERRITORIALE ISTAT PER LA TOSCANA"***.

Il termine di presentazione delle proposte è perentorio e faranno fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata. Non saranno prese in considerazione proposte pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato.

La PEC dovrà contenere i seguenti allegati:

- **Domanda di partecipazione**, secondo lo schema di cui all'**ALLEGATO 1** disponibile sul sito internet dell'ISTAT (www.istat.it);
- **Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** secondo lo schema di cui all'**ALLEGATO 2** disponibile sul sito internet dell'ISTAT (www.istat.it);
- **Offerta economica** con l'indicazione del canone annuo di locazione offerto al netto di IVA (ove prevista), ed importo annuo presunto di eventuali oneri accessori alla locazione (spese condominiali) al netto di IVA (ove prevista) e l'espressa accettazione della validità dell'offerta per un periodo non inferiore a 12 mesi dalla sua presentazione, secondo lo schema di cui all'**ALLEGATO 3** disponibile sul sito internet dell'ISTAT (www.istat.it).
- Relazione descrittiva, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica, delegato o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario), attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:
 - a) identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;
 - b) situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc...;
 - c) descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
 - d) sussistenza del certificato di agibilità/richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità;
 - e) rispondenza dell'immobile alle norme vigenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;

Via Cesare Balbo n. 16 - 00184 - Roma

Codice Fiscale: 80111810588

Partita I.V.A.: 02124831005

Telefono +39 / 06 / 4673 1

e-mail: dcap@istat.it – affariamministrativi@postacert.istat.it

- f) rispondenza dell'immobile alle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- g) conformità dell'immobile alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico;
- h) attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- i) descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- j) tempistica per eventuali adeguamenti dell'immobile alle esigenze descritte;
- k) nota tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, gli ascensori, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, impianto elettrico, cablaggio, rilevazione di fumi, spegnimento automatico, etc...);
- l) Elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni ecc... in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa a permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o porzione di esso oggetto di proposta sia in formato pdf, sia in formato.dwg;
- m) eventuale documentazione fotografica;
- n) ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto.

Si precisa che per l'immobile che sarà individuato all'esito della presente Indagine, dovrà essere presentata, su richiesta e nei termini indicati dall'ISTAT, la seguente documentazione:

- Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico regolarmente iscritto all'albo professionale attestante che l'immobile:
 1. è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (ex L. 46/90 e ss.mm.ii.);
 2. è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii.);
 3. è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.lgs. 81/2008 e ss.mm. ii., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 4. è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal titolo abitativo n.... del... (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc) e ha destinazione ad uso ufficio pubblico;
- Certificato prevenzione incendi, rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- Certificato rilasciato dal Comune che attesti che la destinazione ad uso ufficio pubblico è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;
- Attestato di certificazione energetica;
- Certificato di agibilità o della richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso o della segnalazione certificata di agibilità;
- Documento di verifica di vulnerabilità sismica *(eventuale, in caso di appartenenza del fabbricato alla classe d'uso III e/o classe d'uso IV)* dal quale si evinca che l'immobile è in possesso di un indice di vulnerabilità almeno pari a quello minimo richiesto nel presente avviso.

4. ESAME DELLE OFFERTE PERVENUTE

Le proposte pervenute, corredate dalla richiesta documentazione, saranno sottoposte a valutazione da parte di una commissione appositamente incaricata.

La scelta sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

La Commissione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente, riservandosi, altresì, 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, sarà soggetta alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, la quale potrà, a sua volta, richiedere la documentazione ritenuta necessaria a tal fine.

Ai sensi dell'art. 3, comma 6 del D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 135/2012, in caso di immobili con proprietà privata, al canone congruito dall'Agenzia del Demanio sarà applicata, in fase di stipula del contratto, una riduzione del 15%, salvo, ove applicabile, quanto previsto all'articolo 16-sexies, del D.L. 146/2021, convertito in L. 215/2021, come modificato dal D.L. 202/2024. 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.

Ai sensi della normativa vigente il contratto di locazione verrà stipulato con l'ISTAT che assumerà il ruolo di conduttore. La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), rinnovabili nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA..

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 trattativa.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

5. AVVERTENZE

La presente indagine 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 indagine l'offerente prende espressamente atto che l'ISTAT 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.

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 trattativa procedura.

6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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.

7. PUBBLICITA'

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale dell'ISTAT www.istat.it nella sezione "Amministrazione trasparente - Bandi di gara e contratti".

IL DIRETTORE CENTRALE

Roberta Piagneri

Firmato digitalmente da: Roberta Piagneri
Data: 20/11/2025 15:59:42
Codice Fiscale: 80111810588