

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA AD INDIVIDUARE UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA PER ADIBIRLO A SEDE ISTITUZIONALE DELL'INDIRE

Con Decreto del Direttore Generale prot. n. **5308** del **22.02.2022** è stato approvato il seguente avviso finalizzato all'individuazione di **un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo a sede istituzionale dell'INDIRE**.

INDIRE, rende noto che intende avviare un'indagine di mercato al fine di individuare un immobile da condurre in locazione passiva per adibirlo a sede istituzionale.

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e pertanto le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per INDIRE che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura ed avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo. Nessun diritto sorge conseguentemente, in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta. Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione dei soggetti interessati in modo non vincolante per l'Ente.

Il presente avviso, rivestendo carattere di indagine di mercato che non comporta, per l'INDIRE, impegni o vincoli di qualsiasi natura, viene pubblicato in contemporanea alla richiesta di disponibilità di immobili, inviata all'Agenzia del Demanio.

Pertanto, le proposte che perverranno in risposta al presente avviso saranno valutate dall'Istituto solo dopo l'acquisizione della risposta alla nota trasmessa dall'INDIRE al Demanio con prot. n. 4630 del 17.02.2022 e in relazione a quanto ivi contenuto.

Art. 1 - Soggetto promotore della ricerca

Istituto Nazionale di Documentazione, Innovazione e Ricerca Educativa

Palazzo Gerini – Via M. Buonarroti, 10 - 50122 Firenze

Tel. +39 055-2380301 – Fax 055-2380330

PEC: indire@pec.it; Web: www.indire.it

INDIRE è il più antico ente di ricerca del Ministero dell'Istruzione. Fondato nel 1925, ha accompagnato negli anni l'evoluzione del sistema scolastico italiano. Oggi l'Istituto è il punto di

INDIRE

Codice disciale 80030350484

Posta elettronica certificata: indire@pec.it

Codice IPA: indire



riferimento per la ricerca educativa. INDIRE è impegnato nella promozione dei processi di innovazione nella scuola; vanta una consolidata esperienza nella formazione in servizio del personale docente, amministrativo, tecnico e ausiliario e dei dirigenti scolastici ed è stato protagonista di alcune delle più importanti esperienze di *e-learning* a livello europeo. INDIRE, con l'INVALSI (Istituto Nazionale per la Valutazione del Sistema Educativo di Istruzione e di Formazione) e il Corpo ispettivo del Ministero dell'Istruzione è parte del Sistema Nazionale di Valutazione in materia di istruzione e formazione. Attraverso monitoraggi quantitativi e qualitativi, banche dati e rapporti di ricerca, l'Istituto osserva e documenta i fenomeni legati alla trasformazione del curriculum nell'istruzione tecnica e professionale e ai temi di scuola e lavoro.

INDIRE ha il compito di gestire Erasmus+, il nuovo programma dell'Unione europea per l'istruzione, la formazione, la gioventù e lo sport per il periodo 2021-2027.

L'Istituto, in virtù delle sue radici, dispone di un archivio storico che conserva un ricco patrimonio documentario otto-novecentesco, uno dei pochi in Italia specializzati nella raccolta e nella valorizzazione di materiale documentario di interesse storico-pedagogico.

Art. 2 - Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Francesca Sbordoni all'uopo nominata con Decreto del Direttore Generale prot. n. **5308** del **22.02.2022**.

Art. 3 - Caratteristiche e requisiti dell'immobile

La ricerca è indirizzata verso un immobile collocato nel Comune di Firenze, **in vicinanza di via Lombroso**, ovvero in **zona Piazza Dalmazia e limitrofe**, dove è attualmente ubicata una delle sedi INDIRE che ospita anche l'Agenzia Erasmus+.

Con la presente indagine di mercato si vuole pertanto verificare l'eventuale presenza sul territorio comunale, nella zona di Careggi/Piazza Dalmazia, di un edificio dove trasferire gli uffici oggi ubicati presso la sede centrale sita in via Michelangelo Buonarroti.

L'immobile dovrà avere le seguenti **caratteristiche**:

1. Destinazione d'uso "ufficio" e spazi per Attività collettive, progetti educativi ed eventi;
 2. Ubicazione nel Comune di Firenze, zone limitrofe a via Lombroso [zona Careggi/Piazza Dalmazia];
- Estensione complessiva di circa 2000 mq, così suddivisi o suddivisibili:



- a) circa 1200 mq lordi da destinare ad uso ufficio e strutture accessorie (servizi, locali tecnici);
- b) circa 800 mq lordi da destinare, a titolo di esempio a:
 - almeno due sale riunioni per le attività negoziali d'istituto;
 - sala conferenze;
 - spazi per realizzare una biblioteca dove collocare i fondi librari in possesso dell'INDIRE;
 - sala lettura;
 - spazi da arredare con il mobilio Michelucciano di proprietà;
 - magazzino per lo stoccaggio dei gadget e del materiale conforme alla normativa antincendio in vigore.

Tali dimensioni [2000 mq] sono state determinate tenendo conto di una superficie tra i 12 a 20 mq per addetto calcolata in base alle disposizioni minime previste dal D. Lgs. 81/2008 e in conformità alla circolare inviata dall'Agenzia del Demanio prot. 26086 del 25.09.2012, a tutte le Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato contenente indicazioni operative sulle attività di razionalizzazione degli immobili utilizzati per fini istituzionali, in applicazione dell'art. 3 comma 9 Decreto Legge 95/2012. Inoltre, si è tenuto conto delle attività svolte all'interno dell'Istituto e delle future attività che lo stesso si propone di realizzare, ridisegnando in particolare anche gli spazi collettivi.

3. Immobili o porzioni di immobili già realizzati e pienamente funzionali;
4. Immobile legittimo sotto il profilo urbanistico- edilizio;
5. Impianti funzionali e conformi alla normativa vigente (prima della consegna dell'immobile dovranno essere inoltre consegnate tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e l'attestato di prestazione energetica);
6. Idoneità ad accogliere uffici di rappresentanza;
7. Rispetto di tutte le norme attualmente vigenti in materia di igiene e sicurezza e delle norme in materia antisismica;
8. Carico massimo ammissibile per i solai delle zone uffici e delle zone archivio rispondente ai requisiti di legge;
9. Immobile in possesso del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii, e quindi conforme alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.lgs.81/2008), etc.
10. L'immobile inoltre deve possedere:
 - ascensore/i e accessi idonei per disabili nel caso di pluripiani;
 - porte di sicurezza, dotate di maniglione antipanico;



- infissi esterni dotati di vetri antiscagge ed antisfondamento; in particolare i vani porta e finestra del piano terra devono essere a tecnologia certificata antieffrazione, con porte blindate dotate di maniglione antipanico;
- impianto di rilevazione fumi, segnalazione antincendio e impianto di spegnimento automatizzato laddove prescritto dalla normativa vigente;
- impianto di rete informatica (cablaggio strutturato) adeguato alle esigenze dell'Amministrazione, preferibilmente dotato di dorsali in fibra;
- l'immobile dovrà essere suddiviso e/o suddivisibile in modo da poter accogliere circa n. 120 risorse operative.

Le dimensioni sopra riportate sono state determinate tenendo conto del numero di personale che dovrà essere sistemato nell'unità immobiliare da individuare, calcolando un minimo di 5 mq a persona per i collaboratori e di circa 15 mq a persona per gli organi dirigenziali.

Inoltre, si è tenuto conto delle attività svolte all'interno dell'Istituto e delle future attività che si propongono di realizzare, in modo da individuare gli spazi minimi necessari per ridisegnare anche gli spazi collettivi. In particolare si è tenuto conto dell'intenzione dell'Amministrazione di realizzare un Centro di documentazione. I nuovi spazi dovranno accogliere infatti l'Archivio storico dell'INDIRE che conserva un ricco e particolare patrimonio documentario otto-novecentesco che ne fa uno dei pochi archivi specializzati in Italia nella raccolta e nella valorizzazione di materiale documentario di interesse storico-pedagogico.

Prima della consegna dell'immobile la proprietà dovrà aver compiuto tutti gli adempimenti relativi alle norme sulla prevenzione incendi con particolare riferimento ai locali archivi, alle centrali termiche e ad ogni attività soggetta alla prevenzione incendi di cui al D.M. 151/2011 in relazione al particolare utilizzo richiesto.

Nel caso di immobile privo dei requisiti sopra descritti, la proprietà si deve impegnare ad adeguare gli spazi.

Qualora vi fosse necessità di effettuare lavori di adeguamento o di completamento, l'immobile dovrà essere ultimato, reso disponibile all'uso e consegnato, completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda utenze e servizi, entro 120 (centoventi) giorni alla data di conclusione della trattativa, attestata dall'approvazione dello schema del contratto di locazione contenente tutte le condizioni locative.



Art. 4 – Durata del contratto

La locazione avrà una durata contrattuale di **anni 6 (sei)**, rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

Art. 5 - Requisiti dei partecipanti

Coloro che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

Requisiti relativi al soggetto proprietario dell'immobile

1. assenza di contenziosi con INDIRE od Erasmus+;
2. inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
3. capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione;

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

Art. 6 - Contenuto della domanda di partecipazione

I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione, apposita manifestazione di interesse includendo:

1. **manifestazione di interesse e dichiarazione sostitutiva**, resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all'**Al. 1**;
2. **breve relazione** (massimo 5 pagine) redatta su carta intestata, sulle caratteristiche dell'immobile e sul canone annuo di locazione proposto;
3. **elaborati grafici** esplicativi della sistemazione planimetrica dell'immobile, corredata anche di inquadramento urbanistico e planimetria catastale;
4. **eventuale materiale fotografico o di altro genere** idoneo a mostrare le caratteristiche del bene (ad es. il collegamento al sito internet, ove esistente);

Gli operatori autorizzano sin d'ora l'Amministrazione procedente ad utilizzare l'indirizzo PEC indicato nell'allegato 1 per tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura.



Art. 7 - Modalità e termine di presentazione della domanda

La manifestazione di interesse, con i documenti indicati all'art. 6 del presente avviso, **dovrà pervenire** all'Istituto entro e non oltre il **28.03.2022 ore 23.59** con una delle seguenti modalità:

- consegna diretta all'ufficio protocollo dell'INDIRE (Sede di Firenze) nelle giornate dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00. In applicazione del protocollo anti-contagio adottato dall'Ente per l'emergenza da COVID-19, l'accesso alla sede è consentito solo agli autorizzati, pertanto, in caso si optasse per questa modalità di inoltro, la domanda potrà essere consegnata presso la portineria dell'Istituto e la ricevuta di protocollo verrà successivamente inviata alla mail indicata nella domanda di selezione;
- spedizione a mezzo raccomandata agli indirizzi sopra indicati. La busta contenente la domanda di ammissione alla selezione dovrà riportare la seguente dicitura: **“AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILE DA DESTINARE A LOCAZIONE PASSIVA”**.
- con Posta Elettronica Certificata (PEC) preferibilmente nominale - esclusivamente all'indirizzo indire@pec.it indicando nell'oggetto **“AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILE DA DESTINARE A LOCAZIONE PASSIVA”**. La domanda potrà essere firmata digitalmente ed inviata completa della documentazione richiesta a corredo della stessa.

Art. 8 – Modalità di svolgimento della procedura

Alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, INDIRE nominerà un'apposita Commissione incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle proposte pervenute.

Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Ente, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo.

Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge (cfr. successivo art. 12).



Art. 9 - Verifiche e controlli

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte dell'Amministrazione, al fine di accertare la correttezza degli dichiarazioni contenute. In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili segnalati.

Art. 10 - Trattamento dei dati personali

In conformità al Regolamento UE 2016/679 e al D.Lgs. n. 196/2003 ss.mm.ii., si informa che i dati e le informazioni personali saranno trattate dalla scrivente Amministrazione esclusivamente per l'espletamento della procedura in oggetto e nel pieno rispetto della vigente normativa.

Il titolare del trattamento è INDIRE in persona del suo Presidente quale legale rappresentante p.t.. Per maggiori informazioni in ordine al trattamento dei dati personali si rinvia alla informativa resa in calce alla modulistica per la manifestazione di interesse nonché al sito www.indire.it/privacy.

Art. 11 - Pubblicazione avviso sul sito dell'INDIRE

Il presente avviso è consultabile sul sito www.indire.it nella sezione "Bandi di gara e contratti" a partire dal giorno **28.02.2022** fino al giorno **28.03.2022**.

Il presente avviso è inoltre consultabile nel medesimo periodo temporale, sui seguenti siti web:

- pubblicazione sul sito dell'Ordine degli architetti di Firenze, <https://www.architettifirenze.it>
- pubblicazione sul sito dell'Ordine degli Ingegneri di Firenze, <http://www.ordineingegneri.fi.it>
- pubblicazione sul sito del Collegio dei geometri di Firenze, <http://www.geometrifirenze.it>

Art. 12 - Ulteriori informazioni

La presente indagine riveste solo il carattere di analisi preliminare finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione come sede degli uffici amministrativi di INDIRE.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo INDIRE. Quest'ultima infatti si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.



INDIRE si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine.

Il canone richiesto sarà comunque oggetto di valutazione di congruità da parte dei competenti organi dell'Agenzia del Demanio. A tal fine, la proprietà dell'immobile eventualmente ritenuto di interesse si impegna a far redigere da un professionista abilitato apposita relazione estimativa da sottoporre all'Agenzia del Demanio per la verifica della congruità. Tale relazione dovrà essere elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall'Agenzia del Demanio.

Si evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 3 comma 6 del DL 95/2012 "per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio". Il canone di locazione concordato, quindi, dovrà contemplare tale riduzione.

Art. 13 - Documenti allegati al presente avviso e contatti

All. 1 – Manifestazione di interesse e dichiarazione sostitutiva di certificazione.

Gli interessati possono chiedere notizie e chiarimenti inerenti al presente avviso ai seguenti riferimenti:

Per la parte tecnica relativa ad eventuali informazioni sull'immobile:

- Arch. Ilenia Vannini – 055.2380324 – i.vannini@indire.it

- Arch. Efisio Corongiu – 055.2380324 – servizitecnici@indire.it

Per la parte relativa alla procedura: Ufficio legale e contratti:

- Dott.ssa Francesca Sbordoni – 055.2380504 – f.sbordoni@indire.it

- Arch. Ilenia Vannini – 055.2380324 – i.vannini@indire.it

IL DIRETTORE GENERALE

Flaminio Galli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

VC/iv

Uffici mittenti:

-Ufficio AA.GG. e Servizi Giuridico Amm.vi;

-Ufficio Servizi Tecnici.

