



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Dipartimento per i trasporti e la navigazione

Direzione Generale Territoriale del Centro

UFFICIO 3 - MOTORIZZAZIONE CIVILE DI FIRENZE

AVVISO DI INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO

Finalizzata all'individuazione di uno o più immobili da acquisire in locazione passiva da destinare a sede degli Uffici della Motorizzazione Civile di Firenze

Art. 1 - Premesse

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, per il tramite di questa Direzione, intende avviare una ricognizione del mercato immobiliare finalizzata all'individuazione di uno o più immobile da assumere in locazione passiva da destinare alle attività e alla sede degli Uffici della Motorizzazione Civile di Firenze.

Il presente avviso ha carattere esclusivamente esplorativo e conoscitivo e non costituisce avvio di procedura di gara, proposta contrattuale o promessa al pubblico.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere, sospendere, modificare o revocare in qualsiasi momento la presente indagine senza che ciò possa costituire titolo per pretese, risarcimenti o indennizzi da parte dei soggetti interessati.

Art. 2 - Oggetto dell'indagine

L'indagine è finalizzata all'acquisizione di manifestazioni di interesse relative ad immobili da destinare ad uso ufficio e servizi pubblici per lo svolgimento delle attività istituzionali della Motorizzazione Civile di Firenze.

L'immobile/i dovrà essere disponibile alla locazione entro i tempi richiesti dall'Amministrazione ovvero essere suscettibile di adeguamento, a cura e spese della proprietà, alle esigenze funzionali dell'Amministrazione medesima.

Art. 3 - Ambito territoriale di interesse

Al fine di garantire la continuità del servizio, l'accessibilità per l'utenza e l'efficiente collegamento con le principali infrastrutture di trasporto dell'area metropolitana fiorentina, saranno considerate prioritariamente le proposte relative ad immobili ubicati nei territori dei seguenti Comuni:



**MINISTERO
DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI**

DIREZIONE GENERALE TERRITORIALE DEL CENTRO
UFFICIO MOTORIZZAZIONE CIVILE FIRENZE

mail: direzione.upfi@mit.gov.it pec: umc-firenze@pec.mit.gov.it

- Firenze;
- Sesto Fiorentino;
- Campi Bisenzio;
- Calenzano;
- Scandicci;
- Bagno a Ripoli.

L'immobile dovrà risultare facilmente accessibile mediante la rete viaria principale e adeguatamente servito dal trasporto pubblico locale.

Costituiscono elementi preferenziali:

- prossimità ad arterie stradali di primaria importanza;
- vicinanza a fermate ferroviarie o tranviarie;
- facilità di accesso per l'utenza;
- adeguata disponibilità di parcheggi;
- agevole circolazione e movimentazione dei veicoli.

Art. 4 - Requisiti dimensionali e funzionali

L'immobile dovrà essere idoneo ad ospitare le attività amministrative e istituzionali dell'Ufficio della Motorizzazione Civile di Firenze e garantire adeguati standard di funzionalità, accessibilità, sicurezza e comfort per il personale e per l'utenza.

La consistenza richiesta è stimata in una **superficie lorda complessiva compresa indicativamente tra 1.200 e 1.350 mq**, oltre alle aree esterne pertinenziali.

L'immobile dovrà prevedere spazi destinati alle seguenti funzioni:

Aree amministrative e operative

Funzione	Superficie indicativa
Postazioni di lavoro per 20-30 addetti	200 mq
Ufficio Dirigente	18-22 mq
Sala riunioni per circa 40-50 persone	40-50 mq
Front-office aperto al pubblico	circa 150 mq
Due aule per esami informatizzati	100 mq complessivi
Locale CED	20 mq

Aree di supporto

Funzione	Superficie indicativa
Servizi igienici, spogliatoi e docce	50-60 mq
Locale ristoro/pausa pranzo	20-25 mq
Archivi	almeno 300 mq
Magazzini e depositi per targhe e materiali istituzionali	almeno 120 mq

Spazi complementari

Dovranno inoltre essere presenti:

- corridoi e disimpegni;
- locali tecnici;
- vani impiantistici;
- depositi accessori;
- spazi residuali e di collegamento;
- Tali superfici sono stimate complessivamente in una quota compresa tra il **15% e il 20%** della superficie totale dell'immobile.

Flessibilità distributiva

Costituirà elemento di preferenza la presenza di spazi modulari e facilmente riconfigurabili, idonei ad eventuali future esigenze organizzative dell'Amministrazione, nonché l'adozione di soluzioni che consentano un utilizzo efficiente degli archivi e delle aree di deposito.

Sarà oggetto di valutazione l'eventuale localizzazione differenziata (in immobili diversi e a distanza di qualche km) delle seguenti attività:

- Area esterna di cui all'art. 5 dedicata alle attività tecniche connesse alle funzioni istituzionali della motorizzazione;
- Archivi magazzini e depositi;
- Le due aule esami informatizzate

Art. 5 - Aree esterne

L'immobile dovrà essere dotato di adeguate aree esterne pertinenti.

In particolare, dovranno essere garantiti:

- parcheggi per il personale;
- parcheggi per l'utenza;
- spazi di manovra per veicoli;
- accessi carrabili adeguati alle attività istituzionali dell'Ufficio.

Costituirà elemento di particolare valutazione la disponibilità di un'area scoperta di dimensioni significative, indicativamente non inferiore a **2.000 mq**, idonea alla movimentazione dei veicoli e allo svolgimento delle attività tecniche connesse alle funzioni istituzionali della Motorizzazione Civile.

Art. 6 - Requisiti tecnici dell'immobile

L'immobile dovrà essere conforme alla normativa vigente oppure adeguabile a cura della proprietà.

In particolare, dovrà:

- essere conforme alle norme urbanistiche ed edilizie;
 - essere dotato di agibilità;
 - essere conforme alla normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - essere conforme o adeguabile alla normativa antincendio;
 - essere conforme alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - essere dotato di impianti tecnologici conformi alle vigenti disposizioni di legge;
 - garantire adeguate prestazioni energetiche;
 - essere idoneo all'installazione delle infrastrutture informatiche e telematiche richieste dall'Amministrazione.
-

Art. 7 - Soggetti ammessi

Possono presentare manifestazione di interesse:

- persone fisiche;
- persone giuridiche;
- enti pubblici;
- fondi immobiliari;
- società immobiliari;
- proprietari o soggetti che dispongano di valido titolo giuridico alla locazione dell'immobile.

In caso di comproprietà, la manifestazione dovrà essere presentata da tutti gli aventi titolo o da soggetto delegato.

Art. 8 - Documentazione richiesta

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

a) Domanda di partecipazione

Sottoscritta dal proprietario o dal legale rappresentante.

b) Scheda descrittiva dell'immobile

Con indicazione di:

- ubicazione;
- dati catastali;
- destinazione urbanistica;
- consistenza e superfici;
- stato manutentivo;
- disponibilità dell'immobile;
- canone annuo richiesto;
- eventuali interventi di adeguamento necessari.

c) Documentazione tecnica

- planimetrie;
- elaborati catastali;
- documentazione fotografica;
- certificazione energetica (APE), se disponibile;
- eventuali certificazioni impiantistiche disponibili.

A fini conoscitivi, l'Amministrazione stima un valore locativo annuo orientativo compreso tra euro 162.000 ed euro 188.000, ferma restando la successiva verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio.

Art. 9 - Modalità e termine di presentazione

Le manifestazioni di interesse complete dei contenuti indicati nell'Allegato A, dovranno pervenire entro il giorno 01/10/2026 alle ore 13.00 mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo:

PEC: umc-firenze@pec.mit.gov.it

Riportando nell'oggetto:

"Manifestazione di interesse per locazione passiva sede Ufficio Motorizzazione Civile di Firenze".

L'invio della documentazione rimane ad esclusivo rischio del mittente.

N.B. la compilazione integrale della Scheda Tecnica (Allegato B) costituisce elemento essenziale ai fini della valutazione comparativa delle proposte pervenute". Nel caso di localizzazione differenziata delle attività la scheda B dovrà essere compilata per ogni immobile per le parti pertinenti.

Art. 10 - Valutazione delle proposte

L'Amministrazione procederà alla valutazione delle proposte pervenute con riferimento ai seguenti criteri:

- localizzazione;
- accessibilità;
- caratteristiche funzionali;
- consistenza e distribuzione degli spazi;
- disponibilità di aree esterne;
- stato manutentivo;
- tempi di disponibilità;
- costi di adeguamento;
- canone richiesto;
- sostenibilità economica complessiva dell'operazione.

L'Amministrazione si riserva di effettuare sopralluoghi e richiedere eventuale documentazione integrativa.

Art. 11 - Natura dell'avviso

Il presente avviso:

- non costituisce procedura di gara;
 - non determina graduatorie vincolanti;
 - non comporta obblighi di locazione per l'Amministrazione;
 - non attribuisce ai partecipanti diritti o aspettative giuridicamente tutelabili;
 - non dà luogo alla corresponsione di compensi o rimborsi.
-

Art. 12 - Verifica di congruità del canone e perfezionamento della locazione

L'eventuale individuazione dell'immobile ritenuto maggiormente idoneo non comporta alcun obbligo per l'Amministrazione alla successiva stipula del contratto di locazione.

La conclusione dell'operazione immobiliare resta subordinata all'esito favorevole delle verifiche tecniche, amministrative e documentali previste dalla normativa vigente, nonché all'acquisizione del giudizio di congruità del canone di locazione da parte dell'Agenzia del Demanio, ove previsto dalla normativa applicabile.

Il canone oggetto dell'eventuale contratto di locazione sarà pertanto determinato nel rispetto delle valutazioni di congruità espresse dall'Agenzia del Demanio e delle disposizioni vigenti in materia di contenimento della spesa pubblica.

Qualora il canone richiesto dalla proprietà risulti non congruo o comunque incompatibile con le valutazioni formulate dall'Agenzia del Demanio o con le disponibilità finanziarie dell'Amministrazione, quest'ultima potrà interrompere il procedimento senza che il proponente possa avanzare pretese, richieste risarcitorie o indennizzi di qualsiasi natura.

Resta altresì fermo che l'efficacia dell'eventuale contratto è subordinata all'acquisizione di tutte le autorizzazioni, verifiche e nulla osta previsti dalla normativa vigente.

La presente ricerca è effettuata nel rispetto delle disposizioni in materia di locazioni passive delle Amministrazioni dello Stato e delle procedure di razionalizzazione degli spazi pubblici coordinate dall'Agenzia del Demanio.

Art. 13 - Trattamento dei dati personali

I dati personali acquisiti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente indagine esplorativa, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e della normativa nazionale vigente.

Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento: arch. Nadia BELLOMO

E-mail: nadia.bellomo@mit.gov.it

PEC: umc-firenze@pec.mit.gov.it

Il Dirigente

Arch. Nadia Bellomo.

ALLEGATI:

A schema domanda manifestazione d'interesse

B scheda tecnica dell'immobile

ALLEGATO A

DOMANDA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

AVVISO DI INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UNO O PIÙ IMMOBILI DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA PER LA SEDE E LE ATTIVITÀ DELL'UFFICIO DELLA MOTORIZZAZIONE CIVILE DI FIRENZE

Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Motorizzazione Civile di Firenze e Direzione Generale Territoriale Centro

PEC: umc-firenze@pec.mit.gov.it

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

Il/La sottoscritto/a

Nome e Cognome _____

nato/a a _____ il _____

Codice Fiscale _____

residente in _____

in qualità di:

☐ Proprietario

☐ Comproprietario

☐ Legale rappresentante della Società

☐ Altro (specificare) _____

della Società/Ente _____

Codice Fiscale _____

Partita IVA _____

con sede in _____

Telefono _____

e-mail _____

PEC _____

MANIFESTA

il proprio interesse a concedere in locazione all'Amministrazione l'immobile di seguito descritto.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Indirizzo

Comune _____

Via/Piazza _____

CAP _____

Dati catastali

Foglio _____

Particella _____

Subalterno _____

Categoria catastale _____

DISPONIBILITÀ GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto dichiara di avere la piena disponibilità dell'immobile in qualità di:

☐ Proprietario

☐ Usufruttuario

☐ Mandatario

☐ Altro titolo legittimante

Specificare:

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Superfici

Superficie coperta lorda complessiva: _____ mq

Superficie destinata ad uffici: _____ mq

Superficie destinata ad archivi: _____ mq

Superficie destinata a magazzini/depositi: _____ mq

Superficie destinata a front-office: _____ mq

Superficie destinata ad aule esami: _____ mq

Superficie scoperta pertinenziale: _____ mq

Parcheggi

Numero posti auto riservati: _____

Numero posti auto per utenza: _____

Numero accessi carrabili: _____

Stato dell'immobile

☐ Libero e immediatamente disponibile

☐ Disponibile entro il ____ / ____ / ____

☐ Da adeguare

☐ In corso di ristrutturazione

Descrizione sintetica degli eventuali interventi necessari:

REQUISITI TECNICI

L'immobile risulta:

Requisito	Sì	No
Agibile	☐	☐
Conforme urbanisticamente	☐	☐
Conforme catastalmente	☐	☐
Conforme alla normativa antincendio	☐	☐
Accessibile ai soggetti con disabilità	☐	☐
Dotato di impianti certificati	☐	☐
Dotato di APE	☐	☐

Classe energetica: _____

OFFERTA ECONOMICA

Canone annuo richiesto:

€ _____

(in lettere)

IVA:

☐ Esente

☐ Applicabile

Aliquota _____ %

Spese accessorie annue stimate:

€ _____

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Il sottoscritto allega:

- ☐ Planimetrie dell'immobile
 - ☐ Visura catastale
 - ☐ Documentazione fotografica
 - ☐ APE
 - ☐ Certificato di agibilità
 - ☐ Certificazioni impiantistiche
 - ☐ Relazione tecnica descrittiva
 - ☐ Altro
-

DICHIARAZIONI

Il sottoscritto dichiara:

1. che le informazioni riportate nella presente manifestazione di interesse corrispondono al vero;
 2. di essere legittimato a concedere in locazione l'immobile proposto;
 3. di aver preso visione dell'Avviso pubblico e di accettarne integralmente i contenuti;
 4. di essere consapevole che la presente manifestazione di interesse non comporta alcun obbligo per l'Amministrazione;
 5. di accettare che l'eventuale stipula del contratto sia subordinata alla verifica di congruità del canone da parte dell'Agenzia del Demanio e alle ulteriori verifiche previste dalla normativa vigente.
-

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR).

Luogo _____ Data _____

Firma

(firma digitale oppure firma autografa con allegato documento di identità)

ALLEGATO B**SCHEDA TECNICA DELL'IMMOBILE**

Manifestazione di interesse per la locazione passiva di uno o più immobili da destinare alla sede e alle attività dell'Ufficio della Motorizzazione Civile di Firenze

SEZIONE 1 - DATI GENERALI

Voce	Descrizione
Proprietà/Società	
Referente	
Telefono	
E-mail	
PEC	
Comune	
Indirizzo	
Destinazione urbanistica	
Anno di costruzione	
Anno ultima ristrutturazione	
Stato dell'immobile	☐ Nuovo ☐ Ristrutturato ☐ Buono ☐ Da adeguare

SEZIONE 2 - DATI CATASTALI

Voce	Descrizione
Foglio	
Particella	
Subalterno/i	
Categoria catastale	
Rendita catastale	

SEZIONE 3 - SUPERFICI**Superfici coperte**

Tipologia	mq
Uffici	
Front-office	
Sale riunioni	
Aule esami	
Archivi	
Magazzini/depositi	
CED	
Servizi igienici/spogliatoi	
Locali tecnici	
Altre superfici	
Totale superficie coperta lorda	

Superfici esterne

Tipologia	mq
Cortili/Piazzali	
Aree di manovra	
Aree a parcheggio	
Verde pertinenziale	
Altro	
Totale superficie scoperta	

SEZIONE 4 - ACCESSIBILITÀ E COLLEGAMENTI

Caratteristica	Presenza
Accesso diretto da viabilità principale	☐ Sì ☐ No
Fermata autobus entro 500 m	☐ Sì ☐ No
Stazione ferroviaria entro 2 km	☐ Sì ☐ No
Fermata tramvia entro 1 km	☐ Sì ☐ No
Accesso mezzi pesanti	☐ Sì ☐ No
Più accessi carrabili	☐ Sì ☐ No

Distanze indicative

Luogo	Km
Casello autostradale più vicino	
Centro di Firenze	
Stazione ferroviaria più vicina	
Fermata tramvia più vicina	

SEZIONE 5 - PARCHEGGI

Tipologia	Numero
Posti auto riservati al personale	
Posti auto per l'utenza	
Posti auto disabili	
Posti motocicli	
Stalli di servizio	
Totale posti auto	

SEZIONE 6 - REQUISITI EDILIZI E URBANISTICI

Requisito	Sì	No
Conformità urbanistica	☐	☐
Conformità edilizia	☐	☐
Conformità catastale	☐	☐
Certificato di agibilità	☐	☐
Assenza di abusi edilizi	☐	☐

Eventuali note:

SEZIONE 7 - SICUREZZA E IMPIANTI

Requisito	Sì	No
Impianto elettrico certificato	☐	☐
Impianto climatizzazione	☐	☐
Impianto antincendio	☐	☐
Rete dati cablata	☐	☐
Gruppo di continuità/locale CED	☐	☐
Videosorveglianza	☐	☐
Impianto antintrusione	☐	☐
Ascensore	☐	☐

SEZIONE 8 - ACCESSIBILITÀ

Requisito	Sì	No
Accessibile a persone con disabilità	☐	☐
Accesso a raso	☐	☐
Servizi igienici accessibili	☐	☐
Ascensore accessibile	☐	☐
Percorsi privi di barriere	☐	☐

SEZIONE 9 - PRESTAZIONE ENERGETICA

Voce	Dato
Classe energetica	
EPgl,nren	
Tipologia impianto	
Produzione ACS	
Presenza impianto fotovoltaico	☐ Sì ☐ No
Presenza colonnine di ricarica	☐ Sì ☐ No

SEZIONE 10 - DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Voce	Dato
Immobile libero	☐ Sì ☐ No
Data disponibilità	
Necessità di lavori	☐ Sì ☐ No
Durata stimata degli adeguamenti	
Disponibilità alla realizzazione degli adeguamenti richiesti dall'Amministrazione	☐ Sì ☐ No

SEZIONE 11 - OFFERTA ECONOMICA

Voce	Importo
Canone annuo richiesto (€)	
Canone mensile richiesto (€)	
Canone unitario €/mq/anno	
Spese accessorie annue (€)	
Costi di adeguamento a carico della proprietà (€)	

SEZIONE 12 - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Documento	Allegato
Planimetrie	☐
Visure catastali	☐
Documentazione fotografica	☐
APE	☐
Agibilità	☐
Certificazioni impiantistiche	☐
Relazione tecnica	☐
Altro	☐

Luogo e data _____**Firma del proprietario / legale rappresentante**