



AVVISO DI INDAGINE IMMOBILIARE n. 3/2023

ACQUISTO IMMOBILE USO UFFICI – TRENTO

Patrimonio del Trentino S.p.A. (di seguito PDT), per conto di Trentino Digitale S.p.A., esperisce un'indagine esplorativa del mercato per verificare la disponibilità di immobili ad uso uffici che posseggano le caratteristiche minime di seguito illustrate.

PDT intende, con il presente avviso, verificare se sussista sul mercato disponibilità di uno o più immobili idonei, al fine di restringere le successive trattative per l'eventuale acquisto.

Si invitano pertanto gli interessati a manifestare l'eventuale loro disponibilità alla vendita di un immobile rispondente alle esigenze di seguito illustrate.

Con la pubblicazione e comunicazione del presente avviso, PDT NON assume comunque alcun impegno nei confronti dei soggetti che eventualmente manifestino disponibilità, né alla effettiva conclusione del contratto di acquisto dell'immobile proposto, né all'avvio di alcuna trattativa in merito.

Parimenti la partecipazione alla presente procedura NON vincola l'offerente, avendo la stessa mero scopo informativo sul mercato immobiliare, ma rappresenta un requisito di prequalificazione ai fini di eventuali future trattative per addivenire all'acquisto di immobili compatibili con quanto di seguito indicato.

Articolo I.1) REQUISITI ESSENZIALI

Ubicazione

L'immobile deve essere ubicato all'interno del Comune di Trento, ad esclusione del centro storico e delle circoscrizioni Bondone e Sardagna, in zona facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

Tempi

L'immobile deve essere disponibile per il rogito entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione del bando; l'immissione in possesso deve avvenire preferibilmente al rogito, salvo necessità di piccoli adeguamenti da terminarsi comunque entro l'estate 2024, con possibilità nel frattempo di occupazione parziale.

Prezzo di acquisto

Ricordando che nessun elemento economico dovrà essere indicato nell'offerta a pena di esclusione, si informa che:

- il budget a disposizione per l'acquisto ammonta a € 15.000.000 al netto degli oneri fiscali e delle spese di rogito;
- il prezzo concordato successivamente alla presente procedura (nella seconda fase o a trattativa diretta) verrà sottoposto all'attenzione del Comitato Tecnico Amministrativo

provinciale e non potrà quindi comunque superare il valore stimato ai sensi dell'art. 36 della Legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23;

- ove compatibili con i tempi previsti dalle disposizioni dettate dall'ACN (Agenzia per la Cybersicurezza Nazionale), Trentino Digitale, quale acquirente finale, si riserva la possibilità di richiedere all'aggiudicatario l'esecuzione di ulteriori lavorazioni o migliorie per un importo massimo di € 1.000.000 in particolare per assicurare il rispetto dei requisiti ACN.

Requisiti urbanistici e costruttivi generali

L'immobile deve essere idoneo per l'utilizzo ad uso uffici in area urbanisticamente compatibile e realizzato nel rispetto della normativa urbanistico - edilizia vigente. Eventuali proposte relative ad interventi per la cui realizzazione si preveda la necessità di ottenere concessioni in deroga agli strumenti urbanistici vigenti non saranno prese in considerazione.

Dimensioni

L'immobile deve:

- essere idoneo ad ospitare almeno 350 postazioni di lavoro;
- ottimizzare gli spazi adibiti ad uso uffici, preferibilmente con la possibilità di adottare la modalità "open space";
- avere una superficie complessiva di almeno 5.400 mq netti ad uso uffici di cui di circa 400 mq utilizzabili come deposito/magazzino e circa 50 mq da utilizzare come sala ad uso riunioni;
- avere una ulteriore superficie "open space" di almeno 600 mq, collocata al primo o al secondo piano, da adibire a funzioni di Data Center; detta superficie potrà anche essere suddivisa in due aree separate da circa 300 mq ciascuna, purché al medesimo piano.

Articolo 1.2) CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI INDICATIVE DELLA STRUTTURA

Nella eventuale **seconda fase** della procedura, riservata solo agli offerenti le cui proposte siano state ritenute idonee nella fase in corso, gli immobili dovranno soddisfare i requisiti come di seguito indicati.

Per le dotazioni opzionali descritte di seguito e non presenti nell'immobile proposto, PDT potrà richiedere al proponente la relativa realizzazione a proprie cura e spese, nel caso in cui l'immobile risultasse di interesse dell'amministrazione; in tal caso la proposta economica (DA PRESENTARSI SOLO NELLA EVENTUALE SECONDA FASE PROCEDURALE A PENA DI ESCLUSIONE) si considererà comprensiva dell'esecuzione dei lavori.

Caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche strutturali

L'immobile deve:

- garantire carichi accidentali di esercizio compatibili con la normativa vigente per tutte le destinazioni previste nonché il rispetto della normativa antincendio;
- garantire per l'area Data Center una portata di almeno 6,0 kN/mq e che sia isolata tanto da incendi interni che esterni, garantendo quindi una resistenza al fuoco almeno di REI 60.

- soddisfare la verifica nei confronti del sisma considerando una classe d'uso IV e una vita nominale di progetto di 100 anni ai sensi delle NCT 2018 (DM 17/01/2018) in quanto costruzione che dovrà assolvere a funzioni pubbliche e strategiche importanti.

Dotazioni impiantistiche minime

Dal punto di vista impiantistico sarà necessaria la presenza delle seguenti dotazioni con relative dichiarazioni di conformità ove previste:

- impianto igienico-sanitario;
- impianto elettrico e di illuminazione;
- cablatura dell'intero edificio con numero congruo di prese dati ed elettriche;
- impianto di riscaldamento e condizionamento centralizzati;
- possibilità di controllo degli impianti da remoto;
- allacciamenti ai pubblici servizi;
- impianti di sicurezza (antincendio, rilevazione incendi, impianto di terra, etc.) rispondenti alle normative vigenti.

L'immobile si intende privo di arredi mobili (sedie, scrivanie...). Nel caso di presenza degli stessi sarà a discrezione della Società il loro mantenimento/acquisto o la richiesta di sgombero, da effettuarsi eventualmente a cura ed onere del proponente.

Rispetto delle norme di settore

L'immobile deve rispettare tutte le norme di settore (a titolo esemplificativo e non esaustivo: norme urbanistiche, strutturali, antincendio, requisiti igienico-sanitari, sicurezza, superamento barriere architettoniche, ecc.) per caratteristiche, dimensioni, affollamento previsto e destinazioni richieste e disporre di certificato di agibilità in corso di validità.

Ulteriori caratteristiche richieste

L'immobile deve:

- essere di tipo "cielo - terra", senza commistioni con proprietà terze e/o condominiali su tutto il sedime, privo di vincoli e gravami;
- avere un accesso carraio garantito direttamente da una strada pubblica e ad uso esclusivo;
- avere spazi adeguati per soddisfare gli standard minimi degli spazi a parcheggio previsti dalle norme di settore e comunque per almeno 130 posti auto ad uso esclusivo, considerando per ciascuno stallo le dimensioni di 2,5x5,0 mt e i posti auto per portatori di handicap (larghezza non inferiore a 3,20 m), nella misura di almeno 1 posto auto ogni 50 o frazione di 50;
- essere dotato di una recinzione lungo tutto il perimetro senza soluzione di continuità;
- essere alimentato (o alimentabile) in media tensione con propria cabina di trasformazione MT/BT avente almeno due linee, per garantire la necessaria ridondanza, dotate di trasformatori ciascuno con taglio maggiore o uguale di 500kVA;
- avere una pertinenza esterna con superficie maggiore di 55mq ove collocare due gruppi elettrogeni (la cui fornitura e messa in opera sarà a carico di Trentino Digitale);
- essere raggiunto dalla fibra ottica, possibilmente da più vie, e servizi di telecomunicazioni in banda ultra larga.

Ulteriori elementi di valutazione

Saranno ulteriori elementi di valutazione le seguenti dotazioni impiantistiche aggiuntive:

- funzionalità della distribuzione degli spazi interni;
- disponibilità di spazi accessori quali ripostigli, locali di servizio, ecc.;
- disposizione degli accessi e dei collegamenti orizzontali e verticali;
- disponibilità di spazi esterni per manovra e parcheggio automezzi;
- disponibilità di parcheggi pubblici in zona;
- facilità di accesso all'immobile degli automezzi (adeguatezza della rete viaria);
- presenza di servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attività di ristorazione / esercizi di somministrazione nelle immediate vicinanze.

Articolo II) ASSUNZIONE DELLE PROPOSTE

PDT prenderà in considerazione le proposte che verranno presentate entro il termine perentorio del **22 gennaio 2024 ore 12:00**.

Si richiede quindi che i soggetti interessati presentino, entro e non oltre detto termine perentorio, la propria proposta presso la sede della società, al seguente indirizzo:

PATRIMONIO del TRENINO S.p.A.
Via Brennero, 165
38121 Trento

Il plico dovrà essere recapitato con il mezzo che il proponente riterrà più opportuno, ma comunque a suo rischio, senza che nulla possa eccepire alla Società procedente; non saranno ammesse alla procedura le proposte il cui plico perverrà presso la sede della Società oltre la scadenza del termine fissato per la ricezione dello stesso, anche qualora il mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi, restando il rischio della mancata o tardiva consegna ad esclusivo carico del mittente. **Farà fede esclusivamente la data e l'ora di ammissione del plico al protocollo della Società.**

È ammessa la facoltà di far pervenire la documentazione richiesta a mezzo pec all'indirizzo pec@pec.patrimoniotn.it entro il medesimo termine, consegnando successivamente gli originali cartacei di quanto trasmesso ove richiesti.

La proposta dovrà essere redatta in lingua italiana e presentata in un plico chiuso recante all'esterno, oltre al nominativo del proponente, la dicitura:

"PROPOSTA PER AVVISO DI INDAGINE IMMOBILIARE UFFICI – TRENTO"
e contenente

- **Documentazione riguardante la proprietà;**
- **Documentazione tecnica sul compendio immobiliare;**

Non sono ammesse offerte sottoposte a termine e/o condizione, o parziali rispetto a quanto richiesto dagli atti di gara.

Sottoscrizione della documentazione: Quando richiesto dal presente avviso di indagine immobiliare, la documentazione presentata dovrà essere firmata dal proprietario dell'immobile

offerto e, per le persone giuridiche, da soggetto munito dei poteri idonei. Le eventuali autocertificazioni e dichiarazioni di conformità dovranno essere accompagnate da copia di un **documento d'identità valido** del dichiarante.

È ammessa la firma digitale dei documenti.

Patrimonio del Trentino non restituirà alcun documento tra quelli presentati in fase di offerta.

Nello specifico, si richiede che i soggetti interessati presentino:

Documentazione riguardante la proprietà:

1) SITUAZIONE PERSONALE DEI PROPONENTI

a) per i soggetti iscritti al Registro Imprese, certificato C.C.I.A.A., o per le imprese straniere certificazione equivalente, attestante di non essere in stato di fallimento, o di non avere in corso altra procedura concorsuale o qualsiasi altra equivalente;

b) dichiarazione attestante che nei confronti del proponente non sussista alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 94, commi 1, 2, 5, nonché art. 1, comma 1, All. II.10, D.Lgs. n. 36/2023 o equivalente nell'ordinamento di appartenenza;

c) dichiarazione di presa d'atto ed accettazione completa che, a seguito della presentazione della stessa, non deriva per la Patrimonio del Trentino S.p.A. alcun obbligo alla stipula del contratto di compravendita ed alcun tipo di responsabilità.

In caso di **comproprietà**, la documentazione di cui ai punti a) e b) dovrà essere presentata da ciascun comproprietario; parimenti la dichiarazione di cui al punto c) dovrà essere rilasciata, anche congiuntamente, da tutti i comproprietari.

Le dichiarazioni di cui ai punti a), b) e c) potranno essere rese dai **proponenti italiani** mediante dichiarazione sostitutiva, preferibilmente utilizzando il modello allegato (Allegato A), secondo le modalità di cui all'art. 46, D.P.R. n. 445/2000, e dovranno riportare la seguente dicitura: *“La presente dichiarazione viene resa nella consapevolezza delle responsabilità penali in cui si incorre in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000”*.

I **proponenti stranieri** potranno invece presentare dette dichiarazioni a mezzo di una dichiarazione giurata, ovvero, negli Stati in cui non esiste siffatta dichiarazione, una dichiarazione resa dall'interessato innanzi a un'autorità giudiziaria o amministrativa competente, a un notaio o a un organismo professionale qualificato a riceverla del Paese di origine o di provenienza. Detta dichiarazione dovrà essere presentata in originale (o copia autentica) con traduzione asseverata in lingua italiana.

Documentazione tecnica sul compendio immobiliare

2) INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

a) **estratto tavolare** dell'immobile proposto dal quale appaia il titolo della **piena ed esclusiva** proprietà dell'immobile da parte del proponente e l'assenza di gravami;

b) **relazione tecnico-illustrativa** di massime 5 pagine, da cui emerga la situazione attuale dell'immobile e la sua attinenza con quanto richiesto dal presente avviso, evidenziandone in particolare:

I) Situazione urbanistica destinazione urbanistica della zona di riferimento compatibile con l'insediamento di attività terziarie;

II) Caratteristiche strutturali ed ambientali: descrizione delle strutture dell'edificio e dei

contesti ambientali circostanti;

- III) Caratteristiche dell'impiantistica: descrizione sommaria dell'impianto termo-idrico-sanitario ed elettrico e delle altre dotazioni impiantistiche eventualmente presenti nella struttura;
- IV) Tempistiche: stima dei tempi necessari per l'immissione in possesso dell'immobile, dalla data di comunicazione dell'accettazione formale della proposta.

c) certificato di agibilità (se disponibile) e altra documentazione urbanistica ed edilizia disponibile.

NON DOVRANNO ESSERE FORNITE INDICAZIONI DI CARATTERE ECONOMICO A PENA DI ESCLUSIONE DELL'OFFERTA.

d) elaborati grafici:

- corografia;
- estratto strumenti urbanistici;
- estratto mappe e planimetrie catastali;
- se disponibili: piante dell'immobile proposto con indicazione di misure, superfici e delle funzioni presenti / proposte;
- se disponibile: attestato di prestazione energetica;
- documentazione fotografica.

Articolo III) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E PROSIEGUO DELLA PROCEDURA

PDT, al fine di valutare la rispondenza delle proposte pervenute alle esigenze dell'amministrazione tenendo conto delle caratteristiche indicate nel presente avviso, procederà a nominare un gruppo di valutazione e potrà avvalersi di propri consulenti.

PDT procederà all'apertura dei plichi pervenuti nel termine indicato al fine di verificare che le proposte siano conformi ai requisiti essenziali richiesti.

Fatta salva la più ampia facoltà di PDT di richiedere chiarimenti, precisazioni ed integrazioni alle proposte presentate, si precisa che PDT non prenderà in considerazione le proposte che risultino indeterminate o condizionate.

PDT non restituirà alcun documento tra quelli presentati dai soggetti interessati, che, a decorrere dalla presentazione della proposta, diverranno di esclusiva proprietà di PDT.

PDT si riserva di proseguire nelle operazioni di cui al presente avviso, di negoziare e di pervenire all'acquisto anche nell'ipotesi di un'unica proposta.

Nel caso ci siano più proposte idonee, PDT si riserva di esperire una seconda fase procedurale per individuare l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'amministrazione, come da schema punteggi allegato sub "B" al presente avviso.

Si precisa che la pubblicazione del presente avviso, così come la presentazione di proposte in risposta al medesimo, non determina alcun obbligo in capo a PDT, trattandosi di una mera indagine di mercato, escludendosi che i proponenti possano pretendere alcunché a qualsiasi titolo. Parimenti l'individuazione da parte di PDT di una proposta idonea non comporta alcun obbligo in capo a PDT o alla Provincia autonoma di Trento di concludere un contratto con il proponente individuato, potendo dette amministrazioni nella loro autonomia decisionale preferire altri immobili o non addivenire ad alcuna stipula senza che i proponenti possano pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

Non viene riconosciuto alcun diritto di intermediazione ad operatori ed agenzie del settore

immobiliare.

EVENTUALI ULTERIORI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI potranno essere richiesti *in forma scritta* ai seguenti recapiti:

- ing. **FRANCESCA DALPIAZ** - *per la parte tecnica*
- dott.ssa **EGLE PERUGINI** - *per la parte amministrativa*
c/o Patrimonio del Trentino, via Brennero 165, 38121 Trento
tel: 0461-830453;
fax: 0461-830459;
mail: info@patrimoniotn.it
pec: pec@pec.patrimoniotn.it

Si garantisce la risposta ai quesiti entro il giorno lavorativo antecedente al termine di presentazione delle proposte solo per le richieste pervenute fino alle **ore 12:00 del giorno 16 gennaio 2024**. Le risposte ai quesiti formulati saranno fornite via mail o fax ai recapiti indicati dal richiedente in sede di quesito e, se ritenuti di interesse generale, pubblicate, in forma anonima, sul sito della società.

Informativa sul trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati ("General Data Protection Regulation", in seguito "GDPR" o "Regolamento"), si informa che i dati personali forniti, ovvero altrimenti acquisiti nell'ambito della presente procedura, formeranno oggetto, nel rispetto della normativa sopra richiamata e conformemente agli obblighi di riservatezza, del trattamento di cui all'art. 4 del Regolamento UE 2016/679. Titolare dei trattamenti è Patrimonio del Trentino S.p.A. con sede in via del Brennero, 165 - 38121 Trento (TN), mail: info@patrimoniotn.it. L'informativa completa è reperibile sul sito www.patrimoniotn.it o richiedibile, anche telefonicamente, presso la sede della Società.

Trento, 15/12/2023

F.to IL PRESIDENTE
Dott. Andrea Maria Villotti