



PATRIMONIO DEL TRENTO S.P.A.

Via Zambra, 42 - Torre B sud - Top Center - 38121 Trento - I

T. +39 0461 830453 F. +39 0461 830459

info@patrimoniotn.it www.patrimoniotn.it

P.IVA/C.F. 01938560222

AVVISO DI INDAGINE IMMOBILIARE n. 3/2020 IMMOBILE USO UFFICI – SEDE TSM

Patrimonio del Trentino S.p.A. (di seguito PDT) esperisce un'indagine esplorativa del mercato per verificare la disponibilità di immobili ad uso uffici da destinarsi a sede di Trentino School of Management (di seguito TSM) 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 locazione o acquisto dell'immobile necessitato.

Si invitano pertanto gli interessati a manifestare l'eventuale loro disponibilità alla concessione in locazione o 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 locazione / compravendita 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 alla locazione / acquisizione di immobili compatibili con quanto di seguito indicato.

Si precisa che le offerte presentate nell'ambito dell'indagine precedente (n. 1/2020) per il solo Comune di Trento saranno tenute valide ai fini della presente procedura: non è quindi necessario una nuova presentazione dei medesimi immobili.

Articolo I.1) REQUISITI ESSENZIALI

Ubicazione

Data la futura destinazione dell'immobile a sede di TSM, è richiesto che l'immobile sia ubicato in posizione baricentrica rispetto alle sedi principali degli uffici PAT. Per questa motivazione saranno prese in considerazione solo proposte di immobili situati all'interno del centro abitato di Trento ed in particolare all'interno delle seguenti circoscrizioni (come definite all'interno della cartografia comunale): Centro Storico Piedicastello, S. Giuseppe S. Chiara, Oltrefersina e Argentario.

È inoltre stata avanzata l'idea dello sviluppo di un "polo" della conoscenza e dell'innovazione a Rovereto, nell'ambito del quale troverebbe una propria logica collocazione anche la sede di TSM: vengono quindi prese in considerazione anche proposte di immobili situati nel Comune di Rovereto e distanti non oltre 1,5 km a piedi dalla stazione ferroviaria.

Requisiti urbanistici e costruttivi generali

L'immobile deve essere idoneo per l'utilizzo ad uso uffici 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

La struttura dovrà garantire una metratura indicativa compresa tra 3.800 e 4.000 mq; saranno valutate anche soluzioni su più immobili purché limitrofi o comunque nelle immediate vicinanze. Dovranno inoltre essere disponibili almeno 40 posti auto ad uso esclusivo.

Articolo I.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 non presenti nell'immobile proposto, il proprietario dovrà impegnarsi alla 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

Le caratteristiche funzionali, la distribuzione degli spazi e le dotazioni impiantistiche considerati essenziali per il funzionamento di TSM sono peculiari e si discostano sotto vari aspetti da quelle che possono essere le caratteristiche standard di un immobile ad uso ufficio.

Si richiede pertanto al proponente, oltre alla presentazione della documentazione tecnica descrittiva dello "stato attuale", la presentazione di idonea documentazione (relazione tecnico descrittiva, piante, sezioni, etc.), che dimostri la possibilità di realizzare quanto descritto in seguito e considerato essenziale per TSM.

Caratteristiche dimensionali

L'immobile dovrà essere dotato dei seguenti spazi:

- n. 12 uffici singoli;
- uffici multipli, in grado di ospitare 56 funzionari/impiegati;
- n. 4 sale riunioni della superficie media di 45 mq ciascuna;
- spazi formativi necessari per le attività di TSM, consistenti in:
 - n. 1 sala conferenze da 95 postazioni (sedie con "ribaltina") + postazione per 4 docenti (tavolo con PC), superficie minima 100 mq;
 - n. 2 sale informatiche, da 40 postazioni ciascuna (tavolo con PC) + postazione per 2 docenti (tavolo con PC), superficie minima 100 mq ciascuna;
 - n. 6 sale formative, da 20 postazioni ciascuna (tavolo con PC) + postazione per 2 docenti (tavolo con PC), superficie minima 50 mq ciascuna;
 - n. 1 sala formativa, da 25 postazioni (tavolo con PC) + postazione per 2 docenti (tavolo con PC), superficie minima 70 mq;
 - n. 1 sala formativa, da 50 postazioni (sedie con "ribaltina") + postazione per 2 docenti (tavolo con PC), superficie minima 70 mq.
- hall di ingresso, spazi per archivio, sala caffè, ripostigli e locali di deposito (sup. minima complessiva dei locali di deposito + archivi 150 mq).
- numero minimo di posti auto ad uso esclusivo: 40.

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

Dotazioni impiantistiche

Dal punto di vista impiantistico è necessaria la presenza delle seguenti dotazioni:

- impianto igienico-sanitario;
- impianto elettrico e di illuminazione;

- copertura WIFI diffusa (mesh);
- cablatura dell'intero edificio con numero congruo di prese dati e prese elettriche (per le postazioni pc si richiedono pozzetti a pavimento);
- impianto di riscaldamento e condizionamento centralizzati;
- impianto antintrusione;
- possibilità di controllo degli impianti da remoto;
- allacciamento alla rete di banda ultra larga;
- allacciamenti ai pubblici servizi;
- impianti di sicurezza (antincendio, rilevazione incendi, impianto di terra, etc.) rispondenti alle normative vigenti.

Rispetto delle norme di settore

Una volta completato con le dotazioni minime richieste l'immobile dovrà rispettare tutte le norme di settore (antincendio, superamento barriere architettoniche, impianti, etc.).

Ulteriori elementi di valutazione

Saranno ulteriori elementi di valutazione:

- **funzionalità complessiva degli spazi interni, spazi esterni e di contesto;**
 Funzionalità della distribuzione degli spazi interni
 Disposizione degli accessi e dei collegamenti orizzontali e verticali
 Disponibilità di spazi accessori quali ripostigli, locali di servizio, etc.
 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
- **grado di autonomia dell'immobile;**
 Immobile "cielo-terra"
 Accesso carraio e spazi di parcheggio autonomi
 Assenza di pertinenze condominiali

Articolo II) ASSUNZIONE DELLE PROPOSTE

PDT prenderà in considerazione le proposte che verranno presentate entro il termine perentorio del **5 febbraio 2021 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 – SEDE TSM"

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. 80 D.Lgs. n. 50/2016, limitatamente a quelle di cui ai commi 1, 2, 4, 5 lettere b), d), f), h), l) 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 locazione 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;

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 sgombero da persone o cose, dalla data di comunicazione dell'accettazione formale della proposta, compresi i tempi stimati di esecuzione degli interventi di adeguamento se necessari;
- V) Modalità di messa a disposizione: indicazione se l'offerente è disponibile alla messa a disposizione dell'immobile in locazione o in vendita o se è disposto a valutare entrambe le soluzioni; **NON DOVRANNO ESSERE FORNITE INDICAZIONI DI CARATTERE ECONOMICO A PENA DI ESCLUSIONE DELL'OFFERTA.**

c) **elaborati grafici**:

- corografia;
- estratto strumenti urbanistici;
- estratto mappe 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 PROSEGUO 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 alla locazione o 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. **ADRIANO DALVIT** - *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 antecedente al termine di presentazione delle proposte solo per le richieste pervenute fino alle **ore 12:00** del giorno **29/01/2020**. 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, 21/12/2020

F.to IL PRESIDENTE
Dott. Andrea Maria Villotti