



PATRIMONIO DEL TRENINO 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. 3/17 IMMOBILE NEL COMUNE DI CANAL SAN BOVO DA ADIBIRE A CENTRO DI PROTEZIONE CIVILE.**

Patrimonio del Trentino s.p.a., per conto della Provincia autonoma di Trento (di seguito PAT) esperisce un'indagine esplorativa del mercato per verificare la disponibilità, per l'eventuale acquisto, di un immobile già realizzato situato nel Comune di Canal San Bovo, da destinare a sede della Protezione civile del Vanoi

A tal fine Patrimonio del Trentino intende, con il presente avviso, verificare se sussista sul mercato disponibilità di un immobile avente le caratteristiche di seguito indicate a condizioni funzionali ed economiche vantaggiose e comunque per un costo che risulti congruo ai sensi dell'art. 36, commi 7 ss., L.P. n. 23/1990.

Si invitano pertanto gli interessati a manifestare l'eventuale loro disponibilità alla cessione in proprietà di un immobile rispondente alle esigenze di Patrimonio del Trentino, come di seguito illustrate.

*Si precisa che con la pubblicazione e comunicazione del presente avviso, Patrimonio del Trentino NON assume comunque alcun impegno nei confronti dei soggetti che eventualmente manifestino interesse né all'acquisizione dell'immobile proposto in cessione, né all'avvio di alcuna trattativa in merito. Parimenti, Patrimonio del Trentino NON assume alcun impegno alla conclusione dell'acquisizione. La proposta presentata deve ritenersi un'OFFERTA VINCOLANTE PER IL SOLO PROPONENTE.*

### **Articolo I)**

### **REQUISITI ESSENZIALI E CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI INDICATIVE DELLA STRUTTURA**

#### **A) Requisiti essenziali**

L'immobile dovrà presentare i seguenti requisiti minimi essenziali. Non verranno considerate le proposte relative ad immobili che difettino anche di un solo requisito essenziale.

a.1) L'immobile dovrà essere localizzato nel territorio del Comune Amministrativo di Canal San Bovo;

a.2) l'immobile dovrà essere urbanisticamente conforme alle attività previste;

a.3) L'immobile dovrà essere idoneo per un utilizzo come Centro di Protezione Civile. L'immobile dovrà possedere i seguenti spazi e locali, con le superficie minime indicate, idonei per gli usi previsti o a questi convertibili.

Al suo interno dovrà quindi essere possibile ricavare l'autorimessa, i locali per l'attività operativa interventistica e locali di supporto all'attività stessa come definiti nel presente bando.

		Superficie lorda minima (mq)	Superficie lorda massima (mq)
	spazi adatti per ricovero mezzi pesanti ad uso autorimessa/officina	900	1100
	locali ad uso magazzino, per attività interventistiche e di supporto (uffici, sale riunioni e servizi igienici)	100	200
	spazi esterni di manovra e per lo stazionamento temporaneo di mezzi ed attrezzature	300	700

**NB:** Le superfici lorde minime sono a pena di esclusione. Il superamento della superficie massima non è un elemento d'esclusione ma non verrà valutato per l'eccedenza.

a.4) Le altezze nette interne dovranno essere idonee per gli usi previsti;

a.5) L'accesso all'immobile deve permettere la corretta movimentazione dei mezzi pesanti di servizio e di trasporto merci; i solai dell'autorimessa e dei locali magazzino e di supporto, dovranno essere adeguati a sopportare i carichi accidentali necessari a tali attività.

a.6) in caso di eventuale compresenza di altre attività e/o soggetti nell'immobile, non devono esistere, né potranno essere oggetto di offerta, eventuali parti comuni.

## **B) Caratteristiche tecnico-funzionali indicative**

Vengono di seguito elencate le caratteristiche tecnico-funzionali indicative che saranno oggetto di apprezzamento ai fini della individuazione del/degli immobile/i da ritenere rispondenti alle esigenze della PAT e come tali suscettibili di apprezzamento economico ed eventuale ammissione alla negoziazione.

b.1) Verrà valutata positivamente la collocazione dell'immobile in posizione baricentrica rispetto al bacino d'utenza o comunque in posizione funzionale a servire efficacemente gli insediamenti di riferimento. Verrà inoltre valutata la collocazione presso adeguate infrastrutture di collegamento viarie dell'area rispetto agli insediamenti e al territorio comunale di riferimento;

b.2) Caratteristiche dell'immobile a partire dal suo stato di conservazione; nel caso l'immobile sia articolato su più piani, si terrà conto dell'accessibilità e dei collegamenti tra gli stessi nonché della dislocazione dei vari locali, in considerazione di funzionalità e praticità della struttura proposta. Saranno valutate positivamente soluzioni con più accessi all'autorimessa dalle aree esterne; con riferimento alle caratteristiche dimensionali sopra elencate al punto A), verrà valutata l'adeguatezza della loro distribuzione in termini di funzionalità, accessibilità e dimensionamento; in caso di eventuale compresenza di altre attività/soggetti nell'immobile, verrà valutata la tipologia delle stesse e la loro possibile interferenza con l'attività della Protezione Civile.

b.3) Saranno valutate positivamente offerte che presentano apprezzabili dotazioni impiantistiche, potenzialmente suscettibili di accrescere la funzionalità della struttura; a mero titolo esemplificativo, impianti di rilevazione e spegnimento incendi, di raffrescamento e di aria compressa, aspirazione fumi e quant'altro possa risultare funzionale alle attività del nuovo centro per la protezione civile;

b.4) Sarà valutata la classe sismica attuale del fabbricato, con riferimento alla destinazione d'uso prevista (classe d'uso IV ai sensi del D.M. Infrastrutture del 14.01.2008 per strutture strategiche). L'offerente a cura e spese proprie dovrà fornire apposita relazione a firma di un tecnico abilitato, o altra idonea documentazione, quale ad esempio il collaudo statico, atta a dimostrare la classe attuale dell'edificio;

### **C) Disponibilità dell'immobile:**

I tempi necessari per l'immissione nel possesso dell'immobile libero e sgombero da persone o cose, non dovranno superare il **termine massimo di 12 mesi**, decorrenti dall'aggiudicazione.

### **Articolo II) ASSUNZIONE DELLE PROPOSTE**

Patrimonio del Trentino prenderà in considerazione esclusivamente le proposte che perverranno, a pena di esclusione, entro e non oltre le

**ore 12:00 del giorno 28 settembre<sup>1</sup> 2017**

al seguente indirizzo:

**PATRIMONIO del TRENINO S.p.A.  
Via del Brennero n. 165<sup>2</sup> - 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 all'Ente procedente; non saranno ammesse alla procedura le proposte il cui plico perverrà presso la sede dell'Ente 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.**

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 NEL COMUNE DI CANAL SAN BOVO PER IMMOBILE DA DESTINARE A CENTRO PROTEZIONE CIVILE DEL VANOI**" e contenente:

**Busta 1 – Documentazione amministrativa e documentazione Tecnica.**

**Busta 2 – Offerta economica.**

---

<sup>1</sup> Termine così modificato con avviso pubblicato sul sito della Società in data 7/08/2017

<sup>2</sup> Indirizzo così modificato con avviso pubblicato sul sito della Società in data 7/08/2017

Si ricorda che nel plico contenente gli elementi di carattere amministrativo e tecnico non dovrà essere contenuto alcun riferimento all'importo proposto.

Non sono ammesse offerte condizionate o parziali rispetto a quanto richiesto dagli atti di gara.

Sottoscrizione della documentazione: Quando richiesto dal presente bando di ricerca immobiliare, la documentazione presentata dovrà essere firmata dal proprietario del lotto 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.

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

## **ARTICOLO II.1)**

### **BUSTA N. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

#### **1) SITUAZIONE PERSONALE DEI PROPONENTI:**

a) per i soggetti iscritti al Registro Imprese, certificato C.C.I.A.A., o dichiarazione attestante l'iscrizione al Registro Imprese;

b) dichiarazione attestante che nei confronti del proponente non sussista una 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 f), h), nonché di cui all'art. 24 L.P. n. 2/2016, o equivalente nell'ordinamento di appartenenza;

c) dichiarazione recante l'impegno a mantenere valida la propria proposta almeno per 180 giorni dalla data di gara (intesa come data di apertura delle offerte) con presa d'atto ed accettazione completa che, a seguito della presentazione della stessa, non deriva per Patrimonio del Trentino alcun obbligo alla stipula del contratto di acquisto 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.

**2) CAUZIONE PROVVISORIA:** essendo la PROPOSTA VINCOLANTE PER L'OFFERENTE, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni conseguenti all'aggiudicazione, egli dovrà prestare una cauzione pari ad **€ 5.000 (cinquemila/00)** con scadenza non inferiore a 180 giorni rispetto alla data di gara. La cauzione potrà essere presentata con assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i all'ente procedente, ovvero con fideiussione/i bancaria/e o polizza assicurativa fideiussoria secondo il modello allegato al presente bando (**Allegato B**), ovvero con accredito sul conto corrente intestato a Patrimonio del Trentino spa presso UNICREDIT BANCA, IBAN: IT39Q0200811758000030049589, avente come causale “Offerta per avviso di ricerca immobiliare di spazi da destinare ad ambulatori medici e ad archivio APSS – Cauzione provvisoria”.

## **ARTICOLO II.2)**

### **BUSTA N. 1 – DOCUMENTAZIONE TECNICA**

- a) **estratto tavolare** dell'immobile proposto dal quale appaia il titolo della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile da parte del proponente;
- b) **certificazione di destinazione urbanistica** ed edilizia della zona di riferimento;
- c) **dichiarazione attestante** che l'edificio come attualmente esistente è corrispondente con quanto previsto dalle relative concessioni ad edificare e che non è stato sottoposto a modifiche e/o a varianti di destinazione d'uso;
- d) **certificato di agibilità** dell'immobile con eventuali depositi dei cementi armati e/o collaudo statico ed eventuale CPI (per immobili esistenti);
- e) **relazione tecnico-illustrativa** di massime 10 pagine, organizzata per paragrafi, numerati in accordo con i punti di cui all'articolo I del presente Avviso di ricerca immobiliare, contenente tutte le informazioni richieste in bando ed eventuali informazioni aggiuntive, che il proponente ritenesse utili ai fini di una completa ed esaustiva descrizione dell'immobile proposto;
- f) **relazione di cui al punto b.4);**
- g) **altri elaborati tecnici:**
  - a. corografia;
  - b. estratto strumenti urbanistici;
  - c. estratto mappe catastali;
  - d. planimetria catastale;
  - e. piante dell'immobile con indicazione di misure e superfici:  
**NB:** le piante dovranno essere corrispondenti allo stato di fatto attuale edile e impiantistico;
  - f. documentazione fotografica dell'area offerta e dell'edificio (esterno ed interno di tutti i locali).

Qualora l'aggiudicatario non rispetti la tempistica fissata per la messa a disposizione dell'immobile, sarà applicata una **penale pari € 200,00** (duecento/00) **per ogni giorno** naturale e consecutivo di ritardo rispetto alla data di consegna prevista, detraendo detti importi dalla somma dovuta per l'acquisto dell'immobile, senza che il venditore possa eccepire alcunché o pretendere somme a qualunque titolo.

## **Articolo II.3)**

### **BUSTA N. 2 – PROPOSTA ECONOMICA.**

Ciascun proponente dovrà presentare una sola proposta economica, inserita nella relativa busta opportunamente sigillata riportante sull'esterno il nominativo del proponente e la dicitura " **AVVISO DI INDAGINE IMMOBILIARE NEL COMUNE DI CANAL SAN BOVO DI IMMOBILE DA DESTINARE A CENTRO PROTEZIONE CIVILE DEL VANOI- PROPOSTA ECONOMICA**".

La proposta dovrà essere preferibilmente redatta compilando il modello allegato (**Allegato C**).

La compilazione avviene mediante l'indicazione da parte del proponente del prezzo complessivo richiesto per l'alienazione dell'immobile, in cifre ed in lettere. In caso di discordanza si procederà a chiedere un chiarimento in merito a stretto giro di fax o e-mail.

In tale cifra non sono ricomprese le spese di rogito, in quanto a carico dell'acquirente, e gli oneri fiscali, da ripartirsi tra le parti secondo la legge. Il prezzo di vendita indicato nella proposta economica diverrà prezzo contrattuale e dovrà intendersi fisso ed invariabile

La proposta economica, **in bollo**, deve essere datata e sottoscritta in calce con firma leggibile e per esteso da TUTTI i comproprietari, dal soggetto regolarmente munito dei relativi poteri di firma in caso di persone giuridiche.

### **Articolo III) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.**

Patrimonio del Trentino al fine di valutare la rispondenza delle proposte pervenute alle proprie esigenze, tenendo conto delle caratteristiche indicate nel presente avviso, procederà a nominare un gruppo di valutazione e potrà avvalersi di propri consulenti, i quali avranno facoltà di effettuare dei sopralluoghi all'immobile proposto.

Patrimonio del Trentino procederà all'apertura dei plichi pervenuti nel termine indicato e delle buste 1 in essi contenuti al fine di :

- verificare la sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti;
- verificare che le proposte siano conformi ai requisiti essenziali richiesti;
- apprezzare le caratteristiche tecnico-funzionali delle proposte in possesso dei requisiti essenziali al fine della individuazione del/degli immobile/i da ritenere rispondenti alle esigenze di Patrimonio del Trentino e come tali suscettibili di apprezzamento economico.

Verrà redatta una graduatoria di preferenza sulla base dei punti di forza e di debolezza di ciascun immobile proposto, valutati in base ai criteri di seguito esposti:

La commissione valuterà le offerte pervenute dal punto di vista tecnico-logistico, attribuendo un punteggio massimo di 500 punti per le caratteristiche tecnico-funzionali indicative di cui al punto B) e per il superamento dei requisiti dimensionali minimi di cui al punto A), suddivise come segue:

- fino a 75 punti per la centralità dell'immobile, secondo quanto specificato al punto b.1)
- fino a 100 punti per le caratteristiche dell'immobile, come specificate al punto b.2)
- fino a 50 punti per la dotazione impiantistica, secondo quanto specificato al punto b.3)
- fino a 125 punti per le caratteristiche antisismiche, secondo quanto specificato al punto b.4)
- fino a 150 punti per le metrature aggiuntive rispetto a quelle minime indicate al punto a.3); saranno attribuiti fino a 50 punti in caso di raggiungimento (ed eventuale superamento) di ciascun valore massimo ivi previsto, mentre saranno attribuiti punteggi proporzionalmente a scalare nei casi intermedi.

Patrimonio del Trentino procederà quindi, alla apertura delle buste 2 delle sole proposte ritenute rispondenti alle proprie esigenze.

All'offerta economica verrà attribuito un punteggio massimo pari a 500 punti rispettivamente calcolato, confrontando il prezzo di ciascuna proposta, in base alla seguente formula:

$$P_{max} - ((\$_{off} - \$_{min}) / \$_{medio}) \times P_{max}$$

dove: -  $P_{max}$  è il punteggio massimo (500 punti)  
-  $\$_{off}$  è il prezzo offerto, oggetto di valutazione  
-  $\$_{min}$  è l'offerta minima  
-  $\$_{medio}$  è la media dei prezzi offerti

- I punteggi saranno espressi senza cifre decimali, operando gli eventuali arrotondamenti in sede di attribuzione del punteggio al singolo elemento. Per gli elementi soggetti a semplice verifica di conformità non verrà attribuito alcun punteggio.

- La commissione potrà accompagnare la valutazione a punteggio con un proprio giudizio globale sull'effettiva rispondenza dell'immobile offerto alle esigenze dell'utilizzatore finale.

La graduatoria elaborata dalla commissione avrà valore meramente indicativo della qualità economico-funzionale delle proposte disponibili e potrà servire come base per eventuali successive trattative tra la Patrimonio del Trentino e lo/gli offerente/i

La Società si riserva di procedere a negoziare, senza alcun obbligo e/o vincolo, con l'offerente che sia risultato più rispondente alle aspettative ed esigenze dell'utilizzatore finale, con facoltà e diritto di non procedere ad alcuna aggiudicazione, senza che gli offerenti possano vantare alcunché per spese, aspettative e qualsivoglia altro titolo e/o ragione.

E' fatta salva la più ampia facoltà di Patrimonio del Trentino di richiedere chiarimenti, precisazioni ed integrazioni alle proposte presentate.

Si precisa che NON viene riconosciuto alcun diritto di intermediazione ad operatori ed agenzie del settore immobiliare.

Patrimonio del Trentino 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.

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

#### **Articolo IV) CONTRATTO DI ACQUISTO.**

Successivamente all'approvazione e alla verifica da parte della Patrimonio del Trentino S.p.A. delle caratteristiche dell'immobile offerto, si procederà alla stipula del contratto di acquisto o, a sola discrezione di Patrimonio del Trentino S.p.A., di un preliminare di acquisto.

Nel caso di stipula di un contratto preliminare il pagamento di eventuali acconti da parte dell'ente acquirente dovranno essere controgarantiti da fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria a prima richiesta rilasciata da primaria banca ovvero compagnia assicuratrice.

La stipulazione del contratto è comunque subordinata alla positiva verifica della documentazione presentata relativa al soggetto proponente ed all'immobile.

Resta facoltà di Patrimonio del Trentino spa optare per forme giuridiche diverse da quelle indicate, al fine di tutelare al meglio il proprio e il pubblico interesse alla luce della situazione effettiva dell'immobile individuato.

In qualunque caso, l'ente acquirente avrà facoltà di procedere alla risoluzione di diritto del contratto, in danno del venditore, qualora il bene non sia esattamente corrispondente agli elaborati progettuali approvati.

- **Penali.** L'ente acquirente si riserva, a suo insindacabile giudizio, e nulla potrà essergli opposto, di inserire nel contratto di acquisto una clausola penale per inadempimento o ritardato adempimento ex art. 1382 cod. civ. nel limite massimo del 10% del prezzo contrattuale, salvo il risarcimento del maggior danno.

## **Articolo V) AVVERTENZE DI CARATTERE GENERALE.**

- Si precisa che la pubblicazione del presente avviso, così come la presentazione di proposte in risposta al medesimo, non determina alcun obbligo dell'ente procedente ad accettare alcuna proposta pervenuta, né a procedere all'aggiudicazione, né, infine, a perfezionare alcuna acquisizione, trattandosi di una mera indagine di mercato, escludendosi 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:

Patrimonio del Trentino, via del Brennero 165<sup>3</sup> - 38121 Trento  
tel: 0461-830453;  
fax: 0461-830459;  
mail: [info@patrimoniotn.it](mailto:info@patrimoniotn.it).

Si garantisce la risposta ai quesiti entro il giorno antecedente al termine di presentazione delle proposte solo per le richieste pervenute fino a **cinque giorni lavorativi prima** di detta scadenza. 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 – D.lgs. 196/03**

I dati raccolti saranno trattati per la finalità di gestione del presente AVVISO DI INDAGINE IMMOBILIARE e di tutte le finalità ad essa correlata per l'esecuzione del rapporto contrattuale e di ogni obbligo previsto dalla legge. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio e per il loro trattamento non è necessario il consenso. I dati saranno trattati con modalità manuali, informatiche e/o telematiche. I dati personali ed il relativo trattamento sarà oggetto di comunicazione a società ed enti pubblici per lo svolgimento di attività correlate o per l'assolvimento di norme di legge. Potranno venire a conoscenza dei dati forniti gli incaricati al trattamento coinvolti nella gestione delle procedure relative alla ricerca immobiliare. I dati non saranno diffusi.

L'interessato potrà rivolgersi (anche telefonicamente) al Servizio Privacy presso il titolare del trattamento per verificare i suoi dati e farli integrare, aggiornare o rettificare e/o per esercitare gli altri diritti previsti dall'art. 7 del D.lgs 196/03).

Trento, 26/05/2017

f.to IL DIRETTORE GENERALE

*dott. Claudio Ali*

---

<sup>3</sup> Indirizzo così modificato con avviso pubblicato sul sito della Società in data 7/08/2017