

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE AD UFFICI PER PERSONALE IMPEGNATO IN ATTIVITA' DI RICERCA

Art.1

Finalità e oggetto della procedura ad evidenza pubblica

1. Il Politecnico di Torino, in esecuzione del Decreto della Direttrice Generale n. 2760 del 27.12.2018 intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare un immobile in locazione, agibile, realizzato nella piena conformità alle norme vigenti e adeguatamente localizzato nel contesto urbano, da destinare a uso ufficio da parte di personale impegnato in attività di ricerca.
2. Il presente avviso pubblico ha carattere meramente esplorativo, non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Politecnico di Torino che si riserva di decidere, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere e/o annullare in qualsiasi momento la presente procedura, di non procedere alla contrattualizzazione qualora nessuna delle proposte presentate venga ritenuta conveniente o idonea ai requisiti del presente avviso, o per sopravvenute motivazioni di propria esclusiva competenza, senza che gli interessati possano richiedere indennità, compensi o risarcimenti di sorta.
3. La partecipazione alla presente manifestazione di interesse implica la conoscenza e l'accettazione, da parte degli interessati, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in essa contenute, con riferimento anche ai requisiti dell'immobile.

Art.2

Requisiti dell'immobile

1. Con la presente indagine di mercato si vuole verificare l'eventuale presenza nel Comune di Torino di un immobile ubicato in prossimità della Sede dell'Ateneo sita in Torino, nel raggio massimo di 500 metri dall'entrata della Cittadella Politecnica (Corso Castelfidardo 39).
2. L'immobile deve essere disponibile a partire dal 1° luglio 2019 e dovrà possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) Destinazione d'uso: ufficio per personale di ricerca;
 - b) Servito da mezzi pubblici e ben collegato con le principali vie di comunicazione;
 - c) Superficie interna complessiva, al netto dei muri perimetrali e comprendente tutti i locali di circa 3.000 mq su un unico piano, da suddividere in un numero di open space compreso tra 5 e 10 unità operative, da concordare anche in base alle possibilità di layout offerte dai locali. L'altezza dei locali dovrà essere pari ad almeno 2,7 metri;

- d) Essere dotato dei seguenti servizi accessori (oltre ai normali servizi condominiali): Reception, con possibilità di accesso ai laboratori 24h/24;
 - e) Area esterna di circa 200 mq idonea per le operazioni di carico/scarico, dotata di almeno 40 posti auto preferibilmente coperti e almeno 600 mq di area interna da destinare ad uso magazzino chiusa e riscaldata;
 - f) Certificazione di agibilità;
 - g) Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal comando provinciali dei VV.FF.;
 - h) Conformità alle vigenti norme edilizie ed urbanistiche, relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia igienico-sanitaria;
 - i) Conformità degli impianti termici, elettrici e tecnologici rispondenti alle norme di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 ed alla normativa di contenimento e certificazione energetica;
 - j) Rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - k) Cablaggio strutturato per rete dati in categoria 6 con punti di lavoro finali tripli, ovvero ognuno costituito da tre connessione di rete RJ45; è inoltre richiesta:
 - la disponibilità di almeno un locale tecnico, oppure in alternativa due o più locali tecnici interconnessi tramite collegamenti in fibra ottica, opportunamente attrezzati con armadi rack adatti all'installazione di apparati di rete e server (a carico del conduttore)
 - la presenza di cavidotti che permettano l'arrivo presso almeno un locale tecnico dei cavi provenienti dall'esterno dell'edificio per il collegamento ad un Internet Service Provider;
 - l) Adeguati serramenti ai fini della sicurezza antifurto e antintrusione;
 - m) Destinazione catastale in essere conforme all'uso richiesto;
 - n) Essere libera da persone e cose e nella piena disponibilità giuridica del soggetto proponente;
 - o) Avere adeguate scale di sicurezza per permettere di evacuare contemporaneamente circa 250 persone.
3. Costituiranno titoli preferenziali i seguenti requisiti:
- Immobile di nuova costruzione o recentemente ristrutturato;
 - Sistemi di alimentazione elettrica di emergenza;
 - Sistema di videosorveglianza e antintrusione;
 - Sistema di allertamento per evacuazione dei locali;
 - Linee elettriche privilegiate.
4. Nel caso di immobile privo dei requisiti sopra descritti, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine rimesso all'accordo tra le parti.

Art.3

Durata del Contratto di locazione

1. Il contratto di locazione avrà durata di anni 6 (sei), e sarà rinnovabile per ulteriori anni sei anni nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.
2. Il Politecnico di Torino si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione:
 - al sopraggiungere di eventi con caratteristiche di imprevedibilità oggettiva indipendenti dalla volontà dell'Ente;
 - in relazione a sopravvenute esigenze nell'organizzazione dei propri uffici.In tali casi, sarà cura del Politecnico di Torino stesso darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il Politecnico di Torino ha inoltre facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, previa diffida, qualora accerti inadempienze nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente avviso e dal contratto stesso, anche relativamente ad eventuali carenze qualitative dell'immobile o ritardi nella disponibilità dello stesso, nonché per sopravvenute esigenze d'interesse pubblico. Il proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.
3. Sono a carico del proponente tutte le opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico e funzionale che si dovessero rendere necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle necessità del Politecnico di Torino, durante il periodo di locazione, mentre restano a carico del Politecnico di Torino le opere di manutenzione ordinaria.
4. A partire dal secondo anno di locazione è prevista la rivalutazione ISTAT del canone contrattuale nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, per famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, previa espressa richiesta del Locatore, fatte salve le eventuali diverse disposizioni normative di contenimento della spesa pubblica che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale.
5. Alla consegna dell'immobile il proponente dovrà obbligatoriamente mettere a disposizione tutta la documentazione tecnica e le certificazioni richieste dal Politecnico di Torino per attestare la piena conformità dell'immobile ai requisiti indicati nell'art. 2, qualora non già prodotta unitamente alla manifestazione di interesse. Nel caso non venga fornita la documentazione richiesta, o venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato l'affidamento, nonché ogni eventuale accordo intervenuto, inoltre il soggetto proponente sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute dal Politecnico di Torino.
6. Il Politecnico di Torino non riconosce alcuna provvigione ad eventuali intermediari.

Art.4

Requisiti di partecipazione

1. Requisiti relativi al soggetto proprietario dell'immobile:

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

 - a) inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
 - b) capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- c) insussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n° 159 (disposizioni antimafia);
- d) insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione scrivente aventi potere negoziale o autoritativo e insussistenza di contratti di lavoro o incarichi attribuiti dal soggetto concorrente ad ex dipendenti che hanno esercitato nei loro confronti poteri autoritativi e negoziali per conto dell'amministrazione concedente, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

Art.5

Contenuto delle manifestazioni di interesse

1. I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione **entro e non oltre le ore 15:00 del giorno 21 gennaio 2019** un plico sigillato recante all'esterno le seguenti diciture:
 - Indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da destinare a laboratorio leggero di ricerca assimilabile ad uso ufficio;
 - denominazione o ragione sociale, codice fiscale, indirizzo PEC, recapito telefonico e fax della Società mittente;
 - data e orario di scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse;
 - sul plico dovrà essere apposta in modo chiaro e ben visibile la dicitura "NON APRIRE".
2. Al suo interno il plico deve contenere due distinte buste sigillate (Busta A – "Documentazione Amministrativa e Tecnica" e Busta B - "Proposta economica"), recanti all'esterno l'intestazione del mittente e l'oggetto dell'indagine di mercato.

Nella BUSTA A – "Documentazione Amministrativa e Tecnica" devono essere inseriti i seguenti documenti:

A) Manifestazione di interesse redatta secondo il fac-simile di modello allegato al presente Avviso (**Allegato A**), sottoscritta per esteso dal soggetto proponente (dal/i legale/i rappresentante/i o da altra/e persona/e munita/e di specifici poteri di firma in caso di soggetto giuridico), corredata da copia fotostatica del documento d'identità del/dei sottoscrittori, e contenente i dati anagrafici, la ragione sociale, il codice fiscale e/o partita IVA, i recapiti per le comunicazioni, nonché le dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445, concernenti i requisiti obbligatori dell'immobile offerto ad esclusione del canone (art. 2 dell'avviso) e i requisiti individuali obbligatori del soggetto proponente (art. 4 dell'avviso);

B) Relazione tecnica (max. 8 pagine) concernente i requisiti richiesti e le caratteristiche interne ed esterne dell'unità immobiliare offerta in locazione che consenta di ottenere informazioni esaurienti sullo stato giuridico, sulla struttura, sulla consistenza, sulla situazione impiantistica, sullo stato di manutenzione e sui servizi (**Allegato B**).

Alla relazione dovranno essere allegati:

- a) titolo di proprietà;

- b) permesso di costruire o equipollente titolo edilizio, e gli estremi delle eventuali varianti;
- c) certificato di agibilità, con la data di rilascio, e la data di ultimazione dei lavori, se posseduto alla data di presentazione della manifestazione di interesse;
- d) rilievi fotografici interni ed esterni ed ogni altra documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- e) certificazioni richieste al precedente art. 2, se possedute alla data di presentazione della manifestazione di interesse.

Qualora i documenti di cui alla lettera c) ed e) non siano disponibili alla data di presentazione della manifestazione di interesse, la proprietà si impegna a metterli a disposizione prima della consegna dell'immobile, come indicato all'art. 3 del presente avviso.

nella BUSTA B – “Proposta economica” deve essere inserita:

C) Proposta economica (Allegato C) concernente il canone unitario mensile a mq (euro/mq/mese) richiesto che deve intendersi comprensiva degli oneri e dei servizi accessori inscindibili dalla locazione. Non saranno prese in considerazione proposte economiche superiori ai valori massimi del borsino immobiliare di zona di seguito riportati:

- Uffici: 132 €/mq/anno
- Posto auto coperto: 123,6 €/mq/anno
- Magazzini: 37,2 €/mq/anno

La proposta economica dovrà evidenziare in maniera distinta l'importo richiesto per la locazione da quello previsto per gli oneri accessori.

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

Art. 6

Modalità e termine di presentazione delle manifestazioni di interesse

1. Entro il termine previsto, il plico dovrà pervenire esclusivamente presso il **Politecnico di Torino, Ufficio Protocollo – Rettorato I Piano, C.so Duca degli Abruzzi, 24 – 10129 Torino** a mezzo raccomandata del servizio postale o tramite corriere o mediante consegna a mano; quest'ultima potrà essere effettuata tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9 alle ore 16 presso l'ufficio protocollo del Politecnico. Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.
2. Tutta la documentazione presentata dovrà essere contenuta in formato cartaceo e su supporto informatico (CD-ROM o USB). Per la documentazione che reca una sottoscrizione dovrà essere fornita una scansione dell'originale cartaceo.

Art. 7

Valutazione comparativa delle manifestazioni di interesse e selezione delle proposte

1. Il Servizio Appalti e Contratti pubblici dell'Area Approvvigionamento beni e servizi del Politecnico di Torino procederà, in seduta pubblica, a riscontrare il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti e a dare atto della documentazione in essi inserita.
2. Un'apposita Commissione nominata successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse procederà, in una o più sedute riservate, all'esame delle Relazioni tecniche.
3. Esaurita tale fase, si procederà in seduta aperta al pubblico, tempestivamente comunicata ai Proponenti, all'apertura delle Buste contenenti le proposte economiche regolarmente pervenute che saranno successivamente esaminate in seduta riservata.
4. La Commissione potrà:
 - richiedere ai Proponenti ogni occorrente chiarimento sulla Proposta, anche convocandoli ad apposita audizione in seduta riservata;
 - concordare con i Proponenti uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'Immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile.
5. La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri indicati all'articolo 2, formulerà una graduatoria, e selezionerà non più di tre Proposte, motivatamente giudicate idonee, ammettendole alla successiva fase di negoziazione.
6. La Commissione potrà selezionare anche soltanto una Proposta, qualora le altre non risultino idonee all'utilizzazione richiesta.
7. L'esito della selezione sarà comunicato a tutti i Proponenti.

Art.7

Negoziazione delle Proposte selezionate

1. La Commissione convocherà in seduta riservata ciascun Proponente selezionato per negoziare con il Proponente stesso il contenuto della Proposta.
2. Il Proponente potrà farsi rappresentare da un procuratore speciale, munito dei necessari poteri, informandone il Responsabile del procedimento.
3. Di ciascuna negoziazione e del relativo esito sarà redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti.
4. La Commissione, in esito alla fase di negoziazione:
 - individuerà la Proposta giudicata più idonea motivandone le ragioni;
 - comunicherà tale esito ai Proponenti ammessi alla fase di negoziazione.
5. Il Proponente decadrà dall'atto di accettazione definitiva della Proposta finale, con le ulteriori conseguenze di legge, in caso di successivo accertamento di difformità rispetto a quanto dichiarato nella Proposta stessa che non consentano la stipula del contratto, senza nulla pretendere dal Politecnico.

Art.8

Trattamento dei dati personali e informazioni

1. Le Parti si danno reciprocamente atto di conoscere ed applicare, nell'ambito delle proprie organizzazioni, tutte le norme vigenti, rilevanti per la corretta gestione del trattamento, ivi compreso il Regolamento UE 2016/679 (di seguito "GDPR").

2. Le Parti si danno reciprocamente atto, inoltre, che i “dati personali” forniti o comunque raccolti in conseguenza e nel corso dell’esecuzione del presente avviso verranno trattati esclusivamente per le finalità strettamente connesse allo stesso.
3. Titolari, per quanto concerne il presente articolo, sono le Parti che impegnano a rispettare tutte le normative rilevanti sulla protezione ed il trattamento dei dati personali loro applicabili in base al presente avviso, compresa l’adozione di misure di sicurezza idonee e adeguate a proteggere i dati personali contro i rischi di distruzione, perdita, anche accidentale, di accesso o modifica non autorizzata dei dati o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità connesse alla presente atto.
4. Le Parti si impegnano alla ottimale cooperazione reciproca nel caso in cui una di esse risulti destinataria di istanze per l’esercizio dei diritti degli interessati previsti dall’articolo 12 e ss. del GDPR ovvero di richieste delle Autorità di controllo che riguardino ambiti di trattamento di competenza dell’altra Parte.
5. Il Titolare del trattamento dei dati per l’Ateneo è il Politecnico di Torino, con sede in C.so Duca degli Abruzzi, n. 24, 10129 Torino, nella persona del Rettore. I dati di contatto del Titolare sono PEC: politecnicoditorino@pec.polito.it, per informazioni e chiarimenti: privacy@polito.it. Il responsabile della protezione dei dati del Politecnico è contattabile a: dpo@polito.it.
6. Il presente Avviso è pubblicato sul sito di Ateneo e sull’Albo on line del Politecnico di Torino. Con le stesse modalità sarà pubblicato l’esito della procedura ed eventuali rettifiche.

Art.9

Foro competente

1. Il Foro di Torino sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente avviso pubblico per manifestazione di interesse; organismo responsabile delle procedure di ricorso amministrativo è il TAR del Piemonte. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso e dai relativi allegati, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Art. 10

Norme complementari e finali

1. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico né promessa di acquisto e non impegna il Politecnico di Torino alla conclusione del relativo procedimento.
2. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo il Politecnico di Torino, che si riserva la facoltà di non selezionare alcuna proposta o di selezionare una o più proposte ritenute idonee alle finalità della presente indagine, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese.
3. Il Politecnico di Torino si riserva la facoltà di procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
4. La documentazione presentata dai Proponenti sarà acquisita agli atti e non restituita.
5. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all’elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

6. Il canone di locazione offerto dell'immobile prescelto sarà sottoposto al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio, che potrà richiedere, a sua volta, la documentazione ritenuta necessaria a tal fine.
7. L'operazione di acquisizione in locazione dell'immobile prescelto, con la conseguente sottoscrizione del contratto di locazione, potrà essere conclusa esclusivamente allorquando l'Agenzia del Demanio avrà espresso il proprio nulla osta, ai sensi delle norme vigenti. A tal fine, l'Amministrazione provvederà, con oneri a proprio carico, 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 delle Entrate.
8. Si evidenzia 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. Si applicano, se vigenti, le disposizioni di cui all'art. 3, comma 1, del D.L. 95/2012 e ss.mm.ii.
9. L'eventuale stipula del contratto è sottoposta alla positiva verifica dei requisiti richiesti all'art. 4 ai fini della partecipazione alla presente procedura.
10. Il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'arch. G. Biscant, Dirigente dell'Area Edilizia e Logistica dell'Ateneo.

Torino, 27 dicembre 2018

Allegati:

- Manifestazione di interesse – Allegato A
- Fac simile offerta tecnica – Allegato B
- Fac simile offerta economica – Allegato C

La Direttrice Generale
Dott.ssa Ilaria Adamo
(F.TO Ilaria Adamo)