

Protocollo ASIS/A/2023/CA-NM

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

AVVISO DI INDAGINE IMMOBILIARE n. 1/2023 LOCAZIONE IMMOBILE USO UFFICI CON OPZIONE DI EVENTUALE ACQUISTO – SEDE A.S.I.S. (AZIENDA SPECIALE PER LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DEL COMUNE DI TRENTO -TRENTO)

A.S.I.S. Azienda Speciale per la Gestione degli Impianti Sportivi del Comune di Trento (di seguito anche A.S.I.S.), in coerenza con gli obiettivi fissati dal Comune di Trento e al fine di aumentare gli spazi ad uso sportivi ad oggi occupati dall'attuale sede, esperisce un'indagine esplorativa del mercato per verificare la disponibilità di immobili ad uso uffici da destinarsi a propria sede che posseggano le caratteristiche minime di seguito illustrate.

ASIS 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 con opzione di eventuale riscatto da esercitarsi, ad insindacabile scelta di ASIS, alternativamente al tempo 0(zero) nel caso di esercizio dell'opzione di acquisto prima della firma del contratto di locazione, oppure e alternativamente 3 (tre) anni, 6 (sei) anni, 9 (nove) anni dalla firma dell'eventuale contratto di locazione.

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

**Azienda Speciale
per la gestione
degli Impianti Sportivi
del Comune di Trento**

Sede legale:
via IV Novembre, 23/4
38121 Trento

Capitale di dotazione:
Euro i.v. 3.951.346
Codice fiscale, P.Iva
01591870223

Centralino: 0461 992990
asis.trento@pec.it
web site: www.asis.trento.it

Segreteria:
tel. 0461 959799
fax 0461 959218
segreteria@asis.trento.it

Ufficio Rapporti Utenti:
tel. 0461 959812 fax 0461 990621
ufficiorapportiutenti@asis.trento.it

Numero unico di reperibilità:
tel. 800 949345
attivo tutti i giorni h. 8 - 24

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

Non saranno riconosciuti oneri o provvigioni per l'attività di mediazione o intermediazione, né in merito all'invito né ad eventuali successive trattative. Eventuali oneri saranno a esclusivo carico del proprietario del bene.

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.

L'indagine e i suoi esiti non comportano l'instaurazione di posizioni giuridiche o obblighi negoziali a carico di ASIS, che si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dar seguito all'indizione della successiva procedura per l'acquisizione di cui trattasi, senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse possano vantare alcuna pretesa.



1. AMMINISTRAZIONE CHE EFFETTUA LA RICERCA

A.S.I.S. - Azienda Speciale per la Gestione degli Impianti sportivi del Comune di Trento con sede in Trento, Via e Novembre, n.23/4, tel. 0461959799 – pec: asis.trento@pec.it .

2 REQUISITI ESSENZIALI E CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

2.0 UBICAZIONE

Data la futura destinazione dell'immobile a sede di ASIS, è richiesto che l'immobile sia:

- ubicato nel 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;
- in posizione baricentrica rispetto alle sedi principali e centrali degli uffici del Comune di Trento;
- in zona servita dai mezzi pubblici;
- in zona facilmente raggiungibile da mezzi privati provenienti dalle principali arterie stradali cittadine;
- in zona servita da piste ciclabili.

2.1 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 saranno valutate in via subordinata in funzione della possibilità di procedere con un cambio di destinazione urbanistica con oneri a carico del proprietario.

2.2 DIMENSIONAMENTO E REQUISITI ESSENZIALI DEGLI AMBIENTI

La struttura dovrà avere una metratura minima di 650 mq per le funzioni uffici, segreterie, archivi, sale riunioni, sala server, sala stampa/fotocopiatore, servizi igienici per il personale e pubblico compreso quello per disabili.

Sono inoltre richiesti i seguenti spazi:

- magazzini/cantine per archivio storico di almeno 120 mq;
- posti auto ad uso esclusivo con numero parcheggi disabili come da normativa da dedicare a dipendenti, utenti individuali e associativi anche per meeting e incontri di settore sportivo (si stima un fabbisogno di almeno 35 posti auto ad uso esclusivo);
- disponibilità area sosta dedicata a bici e motorini anche non esclusivo.

Saranno valutate positivamente soluzioni in grado di minimizzare la superficie complessiva dell'immobile per ottimizzarne i costi gestionali. Verranno altresì valutate positivamente soluzioni che prevedano la presenza di uffici, per almeno 50 mq, al piano terra fronte strada.

Non saranno valutate soluzioni su più immobili.

Saranno valutate anche soluzioni su più piani del medesimo immobile, purché privi di barriere architettoniche e serviti da ascensore a norma disabili. Il punteggio potrà essere ridotto se l'articolazione dovesse essere ritenuta limitativa della funzionalità della struttura. Nell'assegnare il punteggio relativo ai piani su cui si articola lo stabile si terrà conto dell'accessibilità e dei collegamenti tra gli stessi nonché della

dislocazione dei vari locali, valutando la funzionalità e praticità della struttura proposta.

2.3 CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Le caratteristiche funzionali, la distribuzione degli spazi e le dotazioni impiantistiche considerati essenziali per il funzionamento di ASIS sono peculiari ma non 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 ASIS.

L'immobile dovrà essere dotato di spazi minimi necessari per ricavare:

- n. 15 uffici singoli;
- n. 2 uffici doppi
- n. 4 uffici multipli, in grado di ospitare 16 persone con un minimo di 4 persone per ufficio funzionari/impiegati;
- n. 2 sale riunioni della superficie media di 30 mq ciascuna
- n. 1 sala conferenze da 30 posti (sedie con "ribaltina");
 - hall di ingresso, spazi per archivio, sala caffè/break, ripostigli e locali di deposito (sup. minima complessiva dei locali di deposito + archivi 120 mq);
 - sala server e IT;
- numero minimo di posti auto ad uso esclusivo: 35 incluso parcheggi disabili
- spazi per parcheggio bici e moto.

L'immobile si intende richiesto 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.

2.4 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

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

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

2.5 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.).

2.6 ULTERIORI ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Saranno ulteriori elementi di valutazione:

- disponibilità dell'immobile entro il 31 luglio 2023
- impianto di videosorveglianza e allarme collegabile a centrale operativa
- copertura WIFI diffusa (mesh)
- disponibilità di parcheggi pubblici in zona
- fascia di certificazione energetica

- facilità di accesso all'immobile degli automezzi (adeguatezza della rete viaria)
- presenza di servizi di trasporto pubblico nelle immediate vicinanze
- presenza di attività di ristorazione / esercizi di somministrazione nelle immediate vicinanze.

2.6 DOTAZIONI NON PRESENTI

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**) si considererà comprensiva dell'esecuzione dei lavori.

Si fa presente che la documentazione per l'eventuale seconda fase dovrà essere fornita entro 40 giorni, di calendario (naturali e consecutivi), dalla comunicazione di richiesta.

3. MODALITA' E TERMINI DI PARTECIPAZIONE

Le comunicazioni della manifestazione d'interesse, redatta in lingua italiana utilizzando il **modulo allegato al presente avviso (fac-simile manifestazione di interesse)**, corredato da:

1. **attestazione/i della sussistenza dei requisiti di carattere generale** (Allegato A / persone fisiche e/o persone giuridiche),
 2. **documentazione tecnica di cui al par. 5.2. del presente invito**
- dovranno pervenire a:

A.S.I.S.
Trento, via 4 Novembre 23/4

entro e non oltre le ore 12.00 del 01 MARZO 2023

esclusivamente tramite posta elettronica certificata all'indirizzo:
appalti.asis.trento@pec.it

riportando nell'oggetto del messaggio pec la dicitura
“Ricerca di mercato per spazi uso ufficio e sede A.S.I.S.”
e contenente la documentazione di cui sotto.

Si ricorda che il servizio di PEC ha validità legale solo se entrambe le caselle e-mail, del mittente e del destinatario, sono caselle di posta certificata. Il recapito della PEC rimane a esclusivo rischio del mittente. A tal fine, farà fede unicamente la data e l'ora di ricezione, come da ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata.

Eventuali messaggi spediti da caselle di posta non certificata non saranno prese in considerazione.

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

Sottoscrizione della documentazione: laddove 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.

A.S.I.S. non restituirà alcun documento tra quelli presentati in fase di offerta.

5. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE:

5.1) SITUAZIONE PERSONALE DEI PROPONENTI

- a) per i soggetti iscritti al Registro delle 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 A.S.I.S. alcun obbligo alla stipula del contratto di acquisto e 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 sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'articolo 76 del DPR 445/2000, nonché della decadenza dai benefici eventualmente conseguenti alla dichiarazione non veritiera, e nella consapevolezza altresì che l'accertata non veridicità della dichiarazione comporta il divieto di accesso a contributi, finanziamenti e agevolazioni per un periodo di due anni decorrenti dall'adozione del provvedimento di decadenza (art. 75 DPR 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.

5.2) DOCUMENTAZIONE TECNICA SUL COMPENDIO IMMOBILIARE

1. estratto tavolare dell'immobile proposto dal quale appaia il titolo della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile da parte del/dei proponente/i;
2. relazione tecnico-illustrativa, firmata dal proprietario dell'immobile offerto e, per le persone giuridiche, da soggetto munito dei poteri idonei, di massime 8 pagine, da cui emerga la situazione attuale dell'immobile e la sua attinenza con quanto richiesto dal presente avviso, evidenziandone in particolare:
 - a) Situazione urbanistica: destinazione urbanistica della zona di riferimento compatibile con l'insediamento dell'attività di tipo ufficio;
 - b) Caratteristiche strutturali ed ambientali: descrizione delle strutture dell'edificio e dei contesti ambientali circostanti;
 - c) Caratteristiche dell'impiantistica: descrizione sommaria dell'impianto termoidrico-sanitario ed elettrico e delle altre dotazioni impiantistiche e tecnologiche eventualmente presenti nella struttura;
 - d) Tempistiche: stima dei tempi necessari per l'immissione in possesso dell'immobile sgombero da persone e cose, dalla data di comunicazione dell'accettazione formale della proposta compresi i tempi stimati di esecuzione degli interventi di adeguamento se necessari;
3. Elaborati grafici: - corografia;
4. Estratto strumenti urbanistici;

Azienda Speciale
per la gestione
degli Impianti Sportivi
del Comune di Trento

Sede legale:
via IV Novembre, 23/4
38121 Trento

Capitale di dotazione:
Euro i.v. 3.951.346
Codice fiscale, P.Iva
01591870223

Centralino: 0461 992990
asis.trento@pec.it
web site: www.asis.trento.it

Segreteria:
tel. 0461 959799
fax 0461 959218
segreteria@asis.trento.it

Ufficio Rapporti Utenti:
tel. 0461 959812 fax 0461 990621
ufficiorapportiutenti@asis.trento.it

Numero unico di reperibilità:
tel. 800 949345
attivo tutti i giorni h. 8 - 24



5. Estratto mappe catastali;
6. Piante dell'immobile proposto con indicazione di misure, superfici e delle funzioni presenti/proposte;
7. Attestato di prestazione energetica ove disponibile;
8. Documentazione fotografica.

NON DOVRANNO ESSERE FORNITE INDICAZIONI DI CARATTERE ECONOMICO.

NON VIENE RICONOSCIUTO ALCUN DIRITTO DI INTERMEDIAZIONE AD OPERATORI ED AGENZIE DEL SETTORE IMMOBILIARE.

6. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E PROSEGUO DELLA PROCEDURA

A.S.I.S., 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.

A.S.I.S. procederà all'apertura dei plichi pervenuti nel termine indicato al fine di verificare che le proposte siano conformi all'ubicazione e ai requisiti essenziali richiesti al par. 2 del presente avviso.

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

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

A.S.I.S. si riserva di proseguire nelle operazioni di cui al presente avviso, di negoziare e di pervenire alla locazione anche nell'ipotesi di un'unica proposta.

Nel caso ci siano più proposte idonee, A.S.I.S. 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.

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 indicati al par. 2.

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.

Si fa presente che la documentazione per l'eventuale seconda fase dovrà essere fornita entro un mese dalla comunicazione di richiesta.

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 A.S.I.S., trattandosi di una mera indagine di mercato, escludendosi che i proponenti possano pretendere alcunché a qualsiasi titolo. Parimenti l'individuazione da parte di A.S.I.S. di una proposta idonea non comporta alcun obbligo in capo a A.S.I.S. di concludere un contratto con il proponente individuato, potendo detta amministrazione nella sua autonomia decisionale preferire altri immobili o non addivenire ad alcuna stipula senza che i proponenti possano pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

EVENTUALI ULTERIORI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI potranno essere richiesti in forma scritta ai seguenti recapiti (appalti.asis.trento@pec.it o segreteria@asis.trento.it):

- **dott.ssa Norma Micheli** - per la parte Amministrativa
 - **dott. Claudio Alì** - per la parte tecnica
- c/o A.S.I.S., via IV Novembre 23/4
38121 Trento tel: 0461959799

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 **20 FEBBRAIO 2023**. Le risposte ai quesiti formulati saranno fornite via pec ai recapiti indicati dal richiedente in sede di quesito e, se ritenuti di interesse generale, pubblicate, in forma anonima, in Sicopat.

Informativa sul trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e delle disposizioni della normativa nazionale si informa che:

- **Titolare del trattamento dei dati è A.S.I.S.**, con sede a Trento, frazione Gardolo, via 4 Novembre n. 23/4 (e-mail: segreteria@asis.trento.it, pec: asis.trento@pec.it, sito internet www.asis.trento.it);
- **Responsabile della protezione dei dati (RPD) è il Consorzio dei Comuni Trentini**, via Torre Verde n, 23 – 38122 Trento (e-mail: servizioRPD@comunitrentini.it);
- I dati vengono raccolti per il contratto in questione;
- la base giuridica del trattamento consiste nell'esecuzione di un compito o di una funzione di interesse pubblico;
- i dati vengono trattati con sistemi informatici e/o manuali, attraverso procedure adeguate a garantirne la sicurezza e la riservatezza;
- i dati possono essere comunicati ad altri Uffici, enti, organi della P.A. per la verifica dei requisiti di cui al D. Lgs. 50/2016;
- i dati sono oggetto di diffusione tramite pubblicazione in Internet (sito A.S.I.S.);
- il conferimento dei dati ha natura obbligatoria per i fini di cui sopra;
- i dati sono conservati per il periodo strettamente necessario all'esecuzione del compito o della funzione di interesse pubblico e comunque a termine di legge;
- i diritti dell'interessato sono:
 - richiedere la conferma dell'esistenza o meno dei dati che lo riguardano;
 - ottenere la loro comunicazione in forma intellegibile;
 - richiedere di conoscere l'origine dei dati personali, le finalità e modalità del trattamento, la logica applicata se il trattamento è effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
 - ottenere la rettifica, la cancellazione, la limitazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge;
 - richiedere la portabilità dei dati;
 - aggiornare, correggere o integrare i dati che lo riguardano;
 - opporsi, per motivi legittimi, al trattamento dei dati;
 - proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Azienda Speciale
per la gestione
degli Impianti Sportivi
del Comune di Trento

Sede legale:
via IV Novembre, 23/4
38121 Trento

Capitale di dotazione:
Euro i.v. 3.951.346
Codice fiscale, P.Iva
01591870223

Centralino: 0461 992990
asis.trento@pec.it
web site: www.asis.trento.it

Segreteria:
tel. 0461 959799
fax 0461 959218
segreteria@asis.trento.it

Ufficio Rapporti Utenti:
tel. 0461 959812 fax 0461 990621
ufficiorapportiutenti@asis.trento.it

Numero unico di reperibilità:
tel. 800 949345
attivo tutti i giorni h. 8 - 24

IL PRESIDENTE
dott. Martino Orler

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso A.S.I.S. in conformità alle Linee guida AgID (art. 3 bis, comma 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

Allegati:

- Modulo fac-simile per la manifestazione di interesse
- Allegato A persone fisiche
- Allegato A persone giuridiche
- Allegato B seconda fase

