



ALLEGATO N. 1 - CAPITOLATO TECNICO
INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISIZIONE
DI UN IMMOBILE A BOLZANO

INDICE

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**
- 3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE**
- 4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE**
- 5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE**
- 6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE**
- 7. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**
 - 7.1. Elenco della documentazione tecnica
 - 7.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni
- 8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA:**
 - 8.1. Titoli di disponibilità
 - 8.2. Visure e planimetrie catastali
 - 8.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica
 - 8.4. Certificato di agibilità
 - 8.5. Certificato di prevenzione incendi
 - 8.6. Altra documentazione da fornire

1. INTRODUZIONE

La Regione Autonoma Trentino - Alto Adige/Südtirol (di seguito denominata '**Regione**') è interessata all'acquisizione in proprietà di un immobile in Bolzano da adibire a sede per Uffici Giudiziari ed archivi.

Ai fini di valutare più possibili soluzioni distributive degli uffici, il presente capitolato ricerca 2 DISTINTE SOLUZIONI CON METRATURE DIVERSE:

SOLUZIONE 1	SOLUZIONE 2
• mq 2.400 per uffici; • mq 500 per archivi.	• mq 4.400 per uffici; • mq 500 per archivi.

Ogni partecipante all'indagine di mercato potrà proporre un immobile che soddisfi i criteri della Soluzione 1 oppure della Soluzione 2 oppure offrire entrambe le soluzioni.

Il fabbisogno di spazio allocativo della Regione potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso:

- un unico immobile o;
- una pluralità di immobili o;
- una o più porzioni dello stesso immobile.

La Regione intende circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione.

La Regione si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni d'interesse che saranno presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'unico immobile o della porzione di immobile, oppure con quella relativa alla pluralità d'immobili o di porzioni di immobili.

Nel caso in cui venga preferita l'opzione relativa ad una pluralità di immobili o di porzioni di immobili, la Regione si riserva di soddisfare il proprio fabbisogno massimo anche attraverso l'acquisto di immobili o di porzioni di immobili che siano nella disponibilità di soggetti interessati diversi.

Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso.

Nei punti successivi sono altresì definiti i criteri che ispireranno la Regione nella scelta dell'immobile, nonché le caratteristiche che potranno essere valutate più favorevolmente (es. eventuale presenza di parcheggi, dotazioni impiantistiche, ecc.).

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile dovrà essere ubicato nella città di Bolzano, in zona centrale o in zona semicentrale.

L'eventuale vicinanza degli immobili offerti rispetto al Tribunale di Bolzano sarà valutata positivamente dalla Regione, in quanto costituirebbe un valore aggiunto in relazione alle esigenze di miglior e più efficiente gestione dell'attività giudiziaria.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

La Regione ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da una delle 2 seguenti distinte soluzioni:

- **SOLUZIONE 1: mq 2.400 per uffici e mq 500 per archivi;**
- **SOLUZIONE 2: mq 4.400 per uffici e mq 500 per archivi.**

Nondimeno, anche immobili aventi una superficie leggermente minore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni della Regione.

Per gli uffici è richiesta una portata minima dei solai pari a 350 kg/mq.

Per l'archivio è richiesta una portata minima dei solai pari a 1.000 kg/mq.

4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Da un punto di vista funzionale, la Regione valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di *layout* e di pianificazione degli spazi.

Il proponente dovrà in ogni caso garantire la disponibilità ad effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni. Eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi saranno valutati più favorevolmente.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.).

Lo spazio di parcheggio autovetture destinato ai dipendenti dovrà essere esclusivamente a disposizione e quindi non accessibile dall'utenza per questioni di sicurezza (eventualmente anche in interrato). Alcuni posti auto dovranno invece essere facilmente accessibili dal pubblico e quindi collocati all'esterno.

Nel caso in cui l'immobile non presenti sufficienti superfici di parcheggio in relazione agli standard urbanistici, dovrà essere individuata idonea soluzione alternativa.

Saranno inoltre valutate favorevolmente:

- l'indipendenza degli accessi agli Uffici Giudiziari da altre attività eventualmente presenti nell'immobile;
- l'assenza o limitatezza di spazi comuni condominiali;
- accessi differenziati per il pubblico e per i dipendenti;
- sviluppo in orizzontale degli uffici.

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, la Regione valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, antincendio, rilevazione fumi, antintrusione, rete informatica ecc).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, saranno valutati favorevolmente i seguenti aspetti:

- *caratteristiche dell'involucro;*

- *caratteristiche e dotazione degli impianti;*
- *cablaggio strutturato;*
- *distribuzione telefonica.*

6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili proposti dovranno avere una **destinazione d'uso terziaria**; in alternativa, qualora abbiano una destinazione d'uso diversa, il Soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della medesima destinazione d'uso entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una **categoria catastale compatibile con la destinazione che la Regione intende attribuire agli spazi**; qualora abbiano una destinazione d'uso terziaria ma nondimeno presentino una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il Soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita.

7. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

7.1. Elenco della documentazione tecnica

Con riferimento a ciascun immobile di cui alla manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà:

a) produrre una relazione generale che contenga:

- una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzi l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.);
- una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
- una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;

b) produrre una documentazione fotografica;

c) produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile, che contengano le "piante dello stato di fatto" (in formato .dwg), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato .dwg ovvero in altro formato);

d) produrre un dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, archivi, locali tecnici, ecc.) in formato .xls;

7.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 7.1 viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .doc, pdf, .xls ecc.).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, la Regione si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

In fase di indagine di mercato l'offerente dovrà fornire la documentazione relativa ai seguenti titoli/certificazioni:

8.1. Titolo di disponibilità

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- a) copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- b) estratto relativo alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- c) dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula del contratto di compravendita;

8.2. Visure e planimetrie catastali

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile e/o degli immobili (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

La Regione evidenzia fin d'ora che sarà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per la stipula del contratto di compravendita.

8.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

La Regione evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico - edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per la stipula del contratto di compravendita.

8.4. Certificato di agibilità

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire alla Regione copia del certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, la Regione evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata anche nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

8.5. Certificato di prevenzione incendi

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o agli immobili.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile, la Regione evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

8.6. Altra documentazione da presentare successivamente, comunque prima della stipula del contratto di compravendita

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire alla Regione:

- a) la certificazione attestante la conformità dell'immobile/i offerto/i alla normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008);
- b) le certificazioni o dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti nel fabbricato;
- c) la certificazione attestante la conformità dell'immobile/i offerto alla normativa concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. n. 503/1996);
- d) la certificazione attestante la conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico (L. 9 gennaio 1991, n. 10, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, D.M. 26 giugno 2015);
- e) l'APE, attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS 11300-1-2-3-4-5-6;
- f) la dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);

La Regione potrà richiedere documenti e/o relazioni aggiuntivi/e ad integrazione di quanto sopra previsto.