



AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO PER RICERCA DI IMMOBILE PER LOCAZIONE PASSIVA

Art. 1 - Oggetto

1. L'Università degli Studi di Siena ha necessità di individuare un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a biblioteca "a scaffale aperto", sale lettura, aule e uffici del polo umanistico dell'Ateneo.
2. La ricerca è circoscritta al territorio del Comune di Siena, all'interno della cinta muraria medievale cittadina.
3. L'immobile deve essere già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine di mercato e deve essere libero e pronto alla consegna entro 120 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione.
4. Saranno considerate ammissibili le proposte di immobili o di porzione di immobili da ristrutturare, per i quali la Proprietà si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, gli interventi necessari a rendere l'immobile conforme ai requisiti richiesti dalla legge e alle esigenze dell'Università degli Studi di Siena entro 120 giorni come di seguito descritte.

L'immobile ricercato deve avere le seguenti caratteristiche:

- superficie indicativamente di 5.500 mq, oltre a eventuali spazi esterni annessi all'immobile, per collocare almeno:
 - una biblioteca "a scaffale aperto" dotata di:
 - 25 sale lettura (superficie unitaria min/max: mq 20,00/250,00);
 - 20 uffici (superficie unitaria min/max: mq 15,00/40,00);
 - 10 aule didattiche (superficie unitaria min/max: mq 35,00/110,00);
 - 25 locali adibiti a servizi igienici (superficie complessiva min: mq 140,00);
 - 1 archivio/magazzino (superficie min: mq 620,00);
- destinazione urbanistica per "servizi universitari" (s6) - "ufficio pubblico" (b4)
- possesso di tutti i requisiti, autorizzazioni e certificazioni di conformità relative a:
 - idoneità statica per locali didattici e per locali a uso biblioteca per carichi di esercizio non inferiore a 600 kg/mq;
 - idoneità, con certificazione, rispetto alla normativa antincendio per locali didattici e per locali a uso biblioteca e archivio;
 - idoneità, con certificazione, alle normative vigenti degli impianti elettrici (richiesti corpi illuminanti con sorgente luminosa a LED e idrotermosanitari);
 - efficienza energetica (classe energetica minima richiesta: C)
- assenza di barriere architettoniche e presenza di almeno un ascensore e servoscala in caso di edificio sviluppato in più piani;
- presenza di un impianto di condizionamento;
- presenza di impianti per la trasmissione dati e telefonica



Art. 2 – Durata

1. Il contratto di locazione avrà una durata di 9 anni, eventualmente rinnovabile alla scadenza per espressa volontà delle Parti.
2. Entrambe le Parti potranno recedere dal contratto con un preavviso di almeno 1 anno da comunicare formalmente via PEC.

Art. 3 – Requisiti di partecipazione

1. Possono presentare la proposta di immobile da far condurre in locazione all'Università degli Studi di Siena i proprietari singoli o in comunione purché non incorrano nelle cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione così come individuati negli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/223 e s.m.i.
2. In caso di comproprietà la documentazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari, come specificato al successivo art. 5, comma 4 del presente avviso.

Art. 4 – Modalità di presentazione delle offerte

1. L'offerta corredata da tutta la documentazione necessaria a fornire le informazioni sull'immobile deve essere trasmessa esclusivamente in formato elettronico, attraverso la piattaforma U-Buy, all'indirizzo internet <https://unisi.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>, entro e non oltre il termine ultimo per la presentazione delle offerte, fissato per le **ore 9:00 del 20 dicembre 2023**, pena l'irricevibilità della proposta
2. L'offerente dovrà registrarsi al portale U-Buy e, una volta entrato nell'area riservata e individuata la stringa relativa alla presente procedura, deve selezionare "Visualizza scheda" per accedere alla funzione "Presenta offerta". Dettagliate istruzioni per la presentazione delle offerte, la richiesta di chiarimenti, etc. sono consultabili al seguente link:
https://unisi.ubuy.cineca.it/PortaleAppalti/resources/cms/documents/Presentazione_Offerte_Telematiche.pdf
3. L'offerta vincolerà il proponente per 60 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Art. 5 – Composizione dell'offerta

1. L'offerta dovrà essere composta:
 - dalla domanda di partecipazione (all. 1);
 - dall'autodichiarazione sul possesso dei requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione (all. 2);
 - dalla documentazione, corredata dalle opportune planimetrie, da cui si evincano chiaramente i requisiti dell'immobile proposto (all. 3);
 - dall'offerta economica, espressa come quotazione del canone mensile (all. 4).
2. Tutta la documentazione potrà essere redatta sui modelli predisposti e messi a disposizione all'indirizzo internet <https://www.unisi.it/ateneo/adempimenti/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara-e>



[contratti/atti-delle-amministrazione-8](#) e sulla piattaforma U-Buy, nella sezione dedicata alla presente procedura.

3. La domanda di partecipazione deve essere presentata nel rispetto di quanto stabilito dal DPR n. 642/72 in ordine all'assolvimento dell'imposta di bollo. Il pagamento della suddetta imposta del valore di € 16,00 viene effettuato o tramite il servizio @e.bollo dell'Agenzia delle Entrate o per gli operatori economici esteri tramite il pagamento del tributo con bonifico utilizzando il codice Iban IT07Y0100003245348008120501 e specificando nella causale la propria denominazione, codice fiscale (se presente) e gli estremi dell'atto a cui si riferisce il pagamento. A comprova del pagamento, il concorrente allega la ricevuta di pagamento elettronico rilasciata dal sistema @e.bollo ovvero del bonifico bancario. In alternativa il concorrente può acquistare la marca da bollo da euro 16,00 ed inserire il suo numero seriale all'interno della dichiarazione contenuta nell'istanza telematica e allegare, obbligatoriamente copia del contrassegno in formato.pdf. Il concorrente si assume ogni responsabilità in caso di utilizzo plurimo dei contrassegni.

4. In caso di comproprietà la domanda di partecipazione e le dichiarazioni sul possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione, devono essere presentate da ogni proprietario e la proposta economica deve essere sottoscritta da tutti i proprietari.

Art. 6 – Criteri di selezione dell'immobile

1. Costituiscono elementi preferenziali per la selezione dell'immobile richiesto:

- la convenienza economica;
- l'efficienza geometrica (es. rapporto tra superficie netta e superficie lorda);
- la funzionalità degli spazi proposti rispetto alle esigenze dell'Università degli Studi di Siena;
- la sostenibilità ambientale complessiva;
- valori prestazionali più elevati rispetto alle richieste (es. classe energetica più performante);
- ubicazione dei locali destinati a biblioteca e ad archivio/magazzino al piano terra o ai piani interrati, in considerazione del carico che verrà distribuito in detti ambienti.

Art. 7 – Chiarimenti

1. È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare per mezzo della funzionalità apposita "COMUNICAZIONI RISERVATE AL CONCORRENTE – invia una nuova comunicazione" presente sulla piattaforma U-Buy, nella sezione riservata alla procedura. Non sono ammessi chiarimenti telefonici. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite mediante pubblicazione in forma anonima all'indirizzo internet <https://www.unisi.it/ateneo/adempimenti/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara-econtratti/atti-delle-16>

Art. 8 – Trattamento dei dati personali

1. I dati raccolti nell'ambito della presente indagine di mercato saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.lgs. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente per adempiere alle prescrizioni di legge. Il titolare del trattamento è l'Università di Siena con sede legale in Banchi di Sotto n. 55, 53100 Siena, rappresentata dal Magnifico Rettore p.t., Prof. Roberto Di Pietra.



Art. 9 - Avvertenze

1. La presente indagine riveste carattere di analisi finalizzata all'individuazione sul mercato immobiliare privato di un immobile idoneo all'uso descritto nell'art. 1.
2. Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo l'Università degli Studi di Siena. Quest'ultima si riserva la facoltà di non selezionare alcuna offerta o di selezionare una o più offerte ritenute idonee alle finalità della presente indagine.
3. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.
4. In ogni caso l'Università degli Studi di Siena non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.
5. L'Università degli Studi di Siena potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sull'immobile proposto al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul portale di ateneo alla pagina dedicata alla presente procedura: <https://www.unisi.it/ateneo/adempimenti/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara-econtratti/atti-delle-16>

Art. 10 – Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 5 della legge 241/90 è l'Ing. Massimiliano Pagni - indirizzo e-mail: massimiliano.pagni@unisi.it- tel. + 39 0577 235085.

Il Direttore Generale
Dott. Emanuele Fidora

(sottoscrizione digitale)