



ALLEGATO 1
CAPITOLATO TECNICO
INDAGINE PRELIMINARE DI MERCATO LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA
ADIBIRE AD ATTIVITA' DIREZIONALI E LABORATORI DI RICERCA DELLA
FONDAZIONE BIOTECNOPOLO DI SIENA, IN SIENA

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 DELL'IMMOBILE**
- 7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**
- 8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA**
 - 8.1.** Elenco della documentazione tecnica
 - 8.2.** Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni
- 9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA**
 - 9.1.** Titoli di disponibilità
 - 9.2.** Visure e planimetrie catastali
 - 9.3.** Titoli edilizi e destinazione urbanistica
 - 9.4.** Certificato di agibilità
 - 9.5.** Certificato di prevenzione incendi
 - 9.6.** Altra documentazione

Tutti i documenti potranno essere inviati al seguente indirizzo:
biotecnopolo@pec.it



1. INTRODUZIONE

La Fondazione Biotechnopolo di Siena, di seguito anche Fondazione, è interessata ad acquistare un immobile, da adibire ad attività direzionali e laboratori di ricerca, a Siena.

Il fabbisogno di spazio allocativo potrà essere soddisfatto alternativamente (i) attraverso un unico immobile, (ii) una pluralità di immobili o (iii) una o più porzioni di immobili.

Si precisa sin d'ora che la Fondazione è interessata ad acquistare la proprietà di un immobile. Tuttavia, potranno essere prese in considerazione, ancorché subordinatamente all'ipotesi dell'acquisizione in proprietà, anche eventuali manifestazioni di interesse relative alla locazione di un immobile avente le caratteristiche indicate nel presente capitolato tecnico.

La Fondazione 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 Fondazione si riserva di soddisfare il proprio fabbisogno massimo anche attraverso l'acquisto di immobili o di porzioni di immobili che sia 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. Tali caratteristiche potranno anche essere soddisfatte congiuntamente da una pluralità di immobili o di porzioni di immobili.

Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno la Fondazione nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dalla Fondazione (es. eventuali presenza di parcheggi per auto e moto, dotazioni impiantistiche, ecc..).



2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato nel territorio di Siena in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e a vie di comunicazione stradale, preferibilmente in zona non centrale.

L'eventuale vicinanza degli immobili indicati nelle manifestazioni d'interesse con altre realtà di ricerca sarà valutata favorevolmente dalla Fondazione.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

La Fondazione ritiene che il proprio fabbisogno allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente superficie commerciale complessiva indicativamente compresa tra i 6.000 mq ed i 7.000 mq, ed in particolare tra i 3.500 mq e i 4.000 mq da dedicare a uffici, laboratorio ed ambienti primari, di cui:

- almeno 1000 mq da adibire ad Uffici ed Archivi;
- almeno 500 mq da adibire a Sale Riunioni, Congressi e Spazi Espositivi;
- almeno 2000 mq da adibire a Laboratori di ricerca preclinica.

La superficie potrà estendersi su un solo piano o su più piani.

Nondimeno, anche immobili aventi una superficie leggermente minore o maggiore potrebbero essere idonei a soddisfare i fabbisogni della Fondazione, posto che: (i) da un lato, un immobile di dimensioni maggiori potrebbe essere funzionale ad una situazione di piena occupazione che contempa il massimo sfruttamento della pianta organica della Fondazione, in linea con il fabbisogno; (ii) dall'altro lato, un immobile di dimensioni minori potrebbe essere ugualmente funzionale nella prospettiva di una eventuale "messa a regime" del lavoro delocalizzato per una quota consistente del personale della Fondazione, che consentirebbe una razionalizzazione degli spazi con conseguente riduzione del fabbisogno.

Si precisa che il fabbisogno di spazio allocativo della Fondazione potrà essere soddisfatto anche attraverso una pluralità di immobili (o porzioni di immobili) che singolarmente abbiano una dimensione inferiore alla



dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti dimensionali richiesti dal presente capitolato tecnico e dall'invio a manifestare interesse, purché appartenenti al medesimo complesso immobiliare o comunque situati nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro.

4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Da un punto di vista funzionale, la Fondazione 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, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze della Fondazione in termini di *space planning* (presenza di un certo numero di sale riunioni e/o sale conferenze, di uffici chiusi singoli, di uffici chiusi multipli, o di *open space*, di *sale break*, di sale adibite ad uso mensa, di altri spazi complementari utili in un'ottica di benessere dei lavoratori, di spazi destinati alla formazione, di biblioteche, di servizi igienici, di archivi, ecc.).

In altre parole, sebbene la Fondazione si dichiara sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati 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..).

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, la Fondazione valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, alimentazioni laboratori, ecc....).

Più precisamente, nell'ottica di **requisiti generali**, l'immobile dovrà:

- a) rispettare le vigenti normative in materia urbanistica (agibilità e destinazione d'uso), antisismica, e antinfortunistica;
- b) possedere le indispensabili condizioni di sicurezza, funzionalità e benessere del personale;
- c) presentare idonee soluzioni tecnologiche al fine di contenere i costi relativi ai consumi energetici (isolamento termico delle pareti, coibentazione dei solai di copertura ed eventuali impianti fotovoltaici);
- d) laddove non già presenti, essere possibile effettuare la posa in opera degli impianti tecnici elettrici e di rete dati necessari al funzionamento degli Uffici;
- e) presentare aree dedicate a laboratori di ricerca preclinica e laboratori speciali, quali a titolo esemplificativo aree di stabulazione, laboratori speciali BSL3, con dedicati sistemi di condizionamento;
- f) presentare la possibilità di installare sistemi di canalizzazione per convogliare le emissioni in atmosfera all'esterno dei laboratori dedicati;
- g) consentire l'ingresso delle apparecchiature necessarie e previste nei laboratori, comprese quelle di grosse dimensioni (es. camere climatiche di altezza pari a 2,30).

Per quanto concerne i **requisiti specifici degli spazi da adibire a Laboratori**, l'immobile dovrà prevedere:

- a) spazi idonei per movimentare, installare ed ospitare le attrezzature di rilevante ingombro e peso;
- b) impianto di condizionamento dedicati e con relativo controllo della temperatura e dell'umidità;
- c) laddove non già presenti, deve essere possibile effettuare la posa in opera della centrale e degli impianti di distribuzione di gas tecnici (quali a titolo esemplificativo Elio, Azoto, Argon, Argon/Metano, Aria, CO₂, acqua glicolata, Vuoto) necessari alle attività di laboratorio;
- d) laddove non già presenti, deve essere possibile effettuare la posa in opera degli impianti di distribuzione dell'acqua addolcita e demineralizzata necessarie alle attività di laboratorio;

e) laddove non già presenti, deve essere possibile effettuare la posa in opera della rete di scarico necessaria alle attività di laboratorio.

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

Gli immobili proposti dovranno avere una **destinazione d'uso direzionale e laboratori di ricerca preclinica**; in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti in una manifestazione d'interesse abbiano una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una **categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso**; qualora un immobile presenti una categoria catastale non compatibile con la destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare, ove possibile, la situazione entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

7. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Ciascun Soggetto Interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche immobili bisognevoli di ristrutturazione/adequamento/miglioramento.

La Fondazione non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione.

Ciò premesso, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte della Fondazione, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori.

In altre parole, sebbene la Fondazione si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

8. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

8.1. Elenco della documentazione tecnica

Con riferimento a ciascun immobile (o porzione di immobile) incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto Interessato dovrà:

a) produrre una **relazione generale** di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:

(i) 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....;

(ii) una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;

(iii) una descrizione relativa alla distribuzione dei locali, con indicazione del numero dei piani, della superficie lorda e utile distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (uffici, laboratori, archivio, ecc....);

(iv) una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (climatizzazione, di videosorveglianza, impianto elettrico, di rilevazioni fumi, di spegnimento automatico, di reti di scarico, distribuzione dei gas tecnici e loro caratteristiche, ecc...);

b) produrre una **documentazione fotografica** dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili;

c) produrre gli **elaborati architettonici** relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, 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 destinazione (uffici, laboratori, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc..) in formato .xls;

8.2. Formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 8.1. 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 Fondazione si riserva di chiedere successivamente al Soggetto Interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

9.1. Titolo di proprietà

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) dichiarazione relativa 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 dell'eventuale contratto di compravendita;

9.2. 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 Fondazione evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà 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 l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

9.3. 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 Fondazione 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 l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

9.4. Certificato di agibilità

Ciascun Soggetto Interessato dovrà fornire alla Fondazione il certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

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

La stessa richiesta sarà effettuata 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.



9.5. Certificato di prevenzione incendi

Ciascun Soggetto Interessato dovrà fornire alla Fondazione il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o agli immobili.

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

9.6. Altra documentazione

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire alla Fondazione:

- a) dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc....);
- b) 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;
- c) dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili;
- d) dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Qualora tale documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, la Fondazione evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto