



**INDAGINE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE
DA ADIBIRE AD ATTIVITA' DIREZIONALI E LABORATORI DI RICERCA DELLA
FONDAZIONE BIOTECNOPOLO DI SIENA, IN SIENA**

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

INDICE

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**
- 3. REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI**
- 4. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**
- 5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**
- 6. CHIARIMENTI**
- 7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**
- 8. VARIE**
- 9. ALLEGATI**

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.

A tal fine si intende realizzare un'indagine preliminare ed esplorativa del mercato immobiliare sollecitando la presentazione di manifestazioni di interesse a trasferire alla scrivente Fondazione la proprietà di un immobile avente le caratteristiche indicate nel presente invito.

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 invito.

La Fondazione si riserva espressamente la facoltà di non procedere all'acquisto di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze; allo stesso modo, la Fondazione si riserva di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più Soggetti Interessati.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Come meglio specificato nel documento "*Capitolato tecnico*" allegato al presente invito (*All.1*), gli immobili indicati nella manifestazione di interesse dovranno presentare le caratteristiche di seguito specificate:

- a) localizzazione 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;
- b) 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;
- c) destinazione e categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso ad attività direzionali e laboratori di ricerca, in alternativa qualora l'immobile o gli immobili proposti nella manifestazione d'interesse presentino allo stato attuale 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 eventuale stipula del contratto di compravendita;
- d) immobile pronto all'uso o rapidamente pronto all'uso, con minimi lavori di ripristino o adeguamento;
- e) immobile dotato di autonomia funzionale e/o di accessi indipendenti;
- f) razionale distribuzione dei locali con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale degli spazi.

Saranno valutate positivamente la semplicità e la linearità del sistema distributivo e la possibilità di una gestione manutentiva, edilizia ed



impiantistica, in modalità economica. Sarà altresì valutata positivamente la presenza di spazi utilizzabili per sale *break* e di altri spazi per riunioni o conferenze, compresi spazi aperti quali giardini o terrazze, nonché la presenza di spazi interni o esterni che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori.

La Fondazione, ferma la preferenza per un immobile cielo-terra, potrà eventualmente prendere in esame anche una porzione di un immobile purché avente le caratteristiche specificate nel presente invito e nel capitolato tecnico (*All.1*).

Il fabbisogno di spazio allocativo della Fondazione potrà altresì essere soddisfatto anche attraverso l'acquisto di una pluralità di immobili (o di porzioni di immobili) che singolarmente abbiano una dimensione inferiore alla dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti del presente invito e del capitolato tecnico (*All.1*), purché appartenenti al medesimo complesso immobiliare o comunque situati nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro.

3. REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI

3.1. Possono presentare la manifestazione di interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito anche “Soggetti Interessati”, al singolare “Soggetto Interessato”) che:

a) abbiano la piena disponibilità dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili presentati nella manifestazione di interesse a titolo di piena proprietà e ne abbiano altresì il possesso, anche congiuntamente tra più Soggetti.

b) siano in possesso dei requisiti morali stabiliti dall'art. 80 del d.lgs. n. 50/2016.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

3.2. I Soggetti Interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza e di interessenza economica tra:



a) organi di vertice o dipendenti della Fondazione che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che abbiano rivestito nell'individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno;

e

b) la persona fisica titolare del diritto di proprietà (anche pro quota) dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, ovvero il titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, o i suoi institori,

ovvero

c) i soci che detengono il controllo della Società titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili,

ovvero

d) gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

4. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I Soggetti Interessati possono presentare alla Fondazione manifestazioni di interesse in relazione a uno o più immobili (o porzioni di immobile, fermo quanto sopra indicato) che presentino le caratteristiche richieste nel presente invito e nel capitolato tecnico.

La manifestazione di interesse può essere redatta utilizzando il modello allegato al presente invito (All.2). Essa deve essere inviata separatamente per ciascun immobile proposto e deve contenere, relativamente allo stesso, le seguenti informazioni sintetiche:

- Ubicazione (indirizzo e numero civico);
- Superficie commerciale;
- Destinazione d'uso;
- Identificativi catastali;
- Foto (interne ed esterne) dell'immobile;
- Planimetrie per piano;



- Prezzo di compravendita o canone annuo di locazione ed eventuali oneri accessori.

La manifestazione di interesse deve altresì contenere una sintetica descrizione: (i) delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (a titolo esemplificativo: climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, cablaggio, ecc.); (ii) dello stato manutentivo dell'immobile, tramite foto o altro materiale utile per un'analisi da parte della Fondazione.

La manifestazione di interesse deve essere redatta utilizzando il modello Allegato 2 al presente invito. Essa deve essere sottoscritta dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica che presenta la manifestazione di interesse. Nel caso in cui il diritto di proprietà e/o possesso sia frazionato tra più soggetti o riconducibile a più Soggetti, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi.

Nel caso di sottoscrizione della manifestazione di interesse con firma autografa deve essere allegata copia scansionata di un documento di identità in corso di validità. I Soggetti Interessati devono altresì indicare nella manifestazione di interesse uno o più referenti - specificandone la qualifica, indirizzo di posta elettronica e possibilmente un contatto telefonico - che potranno essere contattati dalla Fondazione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse complete di tutti i dati e le informazioni richiesti nel presente invito - unitamente alla relativa documentazione utile a individuare e a descrivere gli immobili proposti - dovranno essere trasmesse all'indirizzo pec biotecnopolo@pec.it entro e non oltre le ore 24:00 del giorno 31 marzo 2025.

Ai fini del rispetto del termine di cui sopra, faranno fede la data e l'ora di arrivo della pec alla Fondazione.

Qualora la manifestazione di interesse pervenga fuori termine, non sarà presa in considerazione e per l'effetto sarà ritenuta irricevibile. Nell'oggetto della pec occorrerà riportare la presente dicitura "Indagine preliminare di un



immobile da adibire ad attività direzionali e laboratori di ricerca della Fondazione Biotecnopolo di Siena”.

6. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti possono essere indirizzate - oltrech  all'indirizzo pec di cui al precedente paragrafo - anche alla segreteria, al seguente indirizzo e-mail: segreteria@biotecnopolo.it entro e non oltre le 24.00 del giorno 17 marzo 2025.

7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove la Fondazione ritenesse di proprio interesse uno o pi  immobili tra quelli proposti, la stessa si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con il/i Soggetto/i Interessato/i, anche sviluppando - o commissionando a terzi - studi tecnici, approfondimenti di *space planning*, o assimilabili, e di concordare uno o pi  sopralluoghi negli immobili di interesse, al fine di verificare - in conformit  a quanto previsto nel documento denominato "*Capitolato tecnico*" allegato al presente invito (All.1) - l'idoneit  dell'immobile proposto a soddisfare le esigenze, complessivamente intese, della Fondazione.

La Fondazione si riserva, inoltre, di chiedere ulteriori informazioni sull'immobile e/o sugli immobili proposti, nonch  di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni.

La Fondazione si riserva, altres , la facolt  di interrompere in qualunque momento le trattative e/o le interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o pi  Soggetti Interessati, cos  come si riserva di non procedere all'acquisto (e/o alla locazione) di alcun immobile, o porzione di immobile, tra quelli eventualmente proposti, ancorch  rispondenti alle caratteristiche richieste.



8. VARIE

8.1. Il presente invito costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 cod. civ..

La pubblicazione del presente invito e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per la Fondazione alcun obbligo nei confronti dei Soggetti Interessati, né, per questi ultimi, fa sorgere alcun diritto o aspettativa a qualsivoglia prestazione da parte della Fondazione, a qualsiasi titolo.

Il presente invito non è in alcun modo vincolante per la Fondazione. L'eventuale interruzione, da parte della Fondazione, delle interlocuzioni o delle trattative, in qualunque fase delle stesse, non fa sorgere – né può far sorgere – alcun diritto e/o aspettativa, a qualsivoglia titolo, in capo ai soggetti manifestanti interesse con cui la Fondazione abbia assunto contatti/interlocuzioni/trattative.

È fatto salvo il diritto della Fondazione di non dar seguito all'indagine avviata in qualunque momento e senza obbligo di motivazione.

La Fondazione non corrisponderà alcun compenso, rimborso o risarcimento, a qualsiasi titolo o ragione per la documentazione presentata dai Soggetti Interessati, che resterà acquisita agli atti e non verrà restituita.

8.2. I Soggetti Interessati si impegnano, con l'invio della manifestazione di interesse, a consentire alla Fondazione di effettuare uno o più sopralluoghi, al fine di verificare l'idoneità degli immobili proposti rispetto alle esigenze della Fondazione.

8.3. La Fondazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e adeguata.

La Fondazione si riserva la facoltà di comunicare l'annullamento o la revoca della procedura di cui al presente Avviso dandone comunicazione sul proprio sito istituzionale.

8.4. Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del vigente d.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), potrà avvenire anche mediante strumenti manuali, informatici e telematici, e avrà la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei Soggetti Interessati e



sarà improntato al pieno rispetto della normativa vigente e alla tutela degli stessi e della loro riservatezza, nel rispetto, tra gli altri, dei principi di liceità, correttezza e minimizzazione dei dati trattati.

Titolare del trattamento è la Fondazione, che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il Soggetto Interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal GDPR e dalla vigente normativa in materia privacy.

Con la presentazione della manifestazione di interesse, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto Interessato prende atto e acconsente espressamente al trattamento dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano, nei limiti della normativa e secondo la finalità e le modalità sopra indicate. Il Soggetto Interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della presente procedura, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte della Fondazione per le finalità sopra descritte.

I dati e le informazioni che saranno trasmessi dai Soggetti Interessati potranno essere comunicati dalla Fondazione (senza che i Soggetti Interessati possano pretendere alcunché al riguardo, ad alcun titolo): al personale della Fondazione coinvolto nella procedura riferibile al presente invito o a quello in forza ad altri uffici dell'Amministrazione che svolgono attività ad esso attinente; a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza alla Fondazione in ordine alla detta procedura.

8.5. Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Siena.

8.6. Il presente invito è pubblicato nella sezione Bandi di gara del sito web istituzionale al seguente indirizzo: <https://www.biotechnopolo.it/bandi-di-gara/>

8.7. Il responsabile del procedimento è il Dott. Gianluca Polifrone, Direttore generale della Fondazione.



Fondazione
Biotechnopolo
di Siena 

9. ALLEGATI

Allegato 1: Capitolato Tecnico

Allegato 2: Modello di manifestazione di interesse.