



**INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI SOLUZIONI IMMOBILIARI
DA ACQUISIRE IN PROPRIETÀ E DESTINARE
ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO “POLO MUSEALE DELLA CITTA’ DI BOLZANO”
Museo Archeologico dell’Alto Adige – Ötzi - Museo civico di Bolzano**

BANDO – CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

La Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige intende acquistare sul mercato una soluzione immobiliare per realizzare un nuovo Polo museale in grado di accogliere e valorizzare adeguatamente le collezioni del Museo Archeologico dell’Alto Adige – Ötzi e del Museo civico di Bolzano.

Premesso che la Giunta Provinciale ha nominato un gruppo di lavoro composto da tecnici della Provincia e del Comune per valutare la formazione di un unico polo museale, che sono state analizzate sia ipotesi comprendenti gli edifici attualmente sede del Museo Civico e del Museo Archeologico sia ipotesi alternative che mirino a fornire al Museo Archeologico uno spazio più ampio e di conseguenza una sistemazione più adeguata, le caratteristiche di base possono essere riassunte come segue:

- localizzazione nei pressi del centro di Bolzano, ovvero dei musei già esistenti;
- vicinanza a fermate di mezzi pubblici (bus, treno ecc.) e parcheggi pubblici fruibili dall’utenza, zone di parcheggio biciclette, scooter;
- il nuovo polo museale dovrà comprendere i due musei (Museo Archeologico dell’Alto Adige-Ötzi e il Museo civico di Bolzano) con accesso, biglietteria, shop e servizi igienici unici al fine di ottimizzare gli spazi e consentire la realizzazione di sinergie che potrebbero essere sfruttate in maniera ottimale;
- gli spazi per le esposizioni temporanee dovranno essere condivisi, l’amministrazione deve essere concentrata;
- i due Musei dovranno mantenere la loro identità separata, ma dovranno essere tra loro intercomunicanti attraverso le zone comuni ovvero, l’ingresso, i locali per seminari e/o mostre temporanee.

Il programma di massima degli spazi necessari può essere riassunto come segue:

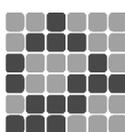
Descrizione		Programma indicativo
a)	Esposizione	
	Museo di Ötzi	1.500 m ²
	Museo Archeologico	1.500 m ²
	Museo Civico	3.000 m ²
	Somma	6.000 m²
b)	Esposizione temporanea	1.000 m ²
c)	Ingresso, cassa, shop etc.	1.000 m ²
d)	Sala per seminari	300 m ²
e)	Amministrazione	700 m ²
f)	Depositi	1.000 m ²
	Totale	10.000 m²

L’offerta è da inviare entro il **12/10/2018, ore 12.00** alla Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige - Ufficio Patrimonio, Piazza Silvius Magnago 10, 39100 Bolzano.

Il recapito potrà avvenire tramite:

- a. Posta – le offerte devono essere inviate mediante raccomandata a: Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige - Ufficio Patrimonio, Piazza Silvius Magnago 10, 39100 Bolzano, faranno fede la data e l’ora del protocollo d’entrata dell’amministrazione provinciale.
- b. Corriere autorizzato – recapitate presso la segreteria dell’Ufficio Patrimonio della Provincia Autonoma di Bolzano, Piazza Silvius Magnago 10, 39100 Bolzano (3° piano, stanza n. 329), faranno fede la data e l’ora del protocollo d’entrata dell’amministrazione provinciale.
- c. Consegna a mano: Le offerte potranno anche essere consegnate a mano presso la segreteria dell’Ufficio Patrimonio della Provincia Autonoma di Bolzano, Piazza Silvius Magnago 10, 39100 Bolzano (3° piano,

1





stanza n. 329), faranno fede la data e l'ora del protocollo d'entrata dell'amministrazione provinciale.

Sul plico dovrà essere apposta la seguente dicitura: **“Offerta per soluzione immobiliare da adibire alla realizzazione del Nuovo Polo Museale della Città di Bolzano – NON APRIRE”**. Inoltre dovranno essere indicati i dati del mittente.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Provincia Autonoma di Bolzano ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine perentorio di consegna.

Non saranno prese in considerazione proposte formulate da intermediari o pervenute oltre il termine fissato.

All'interno del plico dovranno esserci le seguenti due buste, pena l'esclusione:

Busta A: Domanda di Partecipazione e documenti tecnici

Busta B: Offerta economica

Entrambe le buste devono essere chiuse.

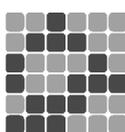
Contenuto Busta A - Domanda di Partecipazione e documenti tecnici:

La **Busta A** dovrà contenere i seguenti documenti:

1. Domanda di partecipazione, sottoscritta, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, dal proprietario del bene o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, con allegata copia fotostatica del documento di identità, con la quale dichiara, assumendo le responsabilità penali connesse:
 - a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
 - b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso sulla base della normativa vigente;
 - c) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo del 08 Giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - d) di essere in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse;
 - e) che l'offerta è vincolante per 180 giorni dalla data di consegna della domanda;
 - f) la data entro la quale i locali saranno disponibili.Nella domanda di partecipazione dovranno inoltre essere indicati i dati del proprietario (nome, cognome, recapito telefonico, mail e pec, ragione sociale, numero di iscrizione alla Camera di Commercio, indirizzo, ecc.) nonché, in caso di persona giuridica, i dati del rappresentante legale della stessa e dei soggetti muniti di potere di rappresentanza;
2. copia del presente avviso controfirmata dall'offerente, in segno di accettazione, su tutte le pagine;
3. destinazione urbanistica;
4. identificativi catastali e tavolari relativi alla soluzione immobiliare offerta;
5. estratto tavolare;
6. estratto e mappe catastali;
7. relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche della soluzione immobiliare relativamente ai requisiti di cui al presente avviso pubblico;
8. documentazione fotografica.

Premesso che verranno prese in considerazione sia edifici che aree edificabili, nel caso la soluzione proposta fosse un edificio la documentazione tecnica da produrre può essere schematizzata come segue:

- a. copia del certificato di agibilità con indicazione delle destinazioni d'uso ovvero, per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento e/o completamento, indicazione della data entro la quale il fabbricato verrà consegnato pronto all'uso, come offerto nella domanda di partecipazione e richiesto dal presente avviso pubblico;





- b. dichiarazione di conformità statica con indicazione dei carichi di esercizio per ciascuna zona dell'edificio;
- c. descrizione dell'attuale stato di conservazione dell'immobile e indicazione dell'anno di costruzione e/o delle ultime manutenzioni e della consistenza di queste;
- d. relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge (anche in materia di risparmio energetico) ed ai requisiti di cui al presente avviso pubblico, nonché l'indicazione delle superfici distinte per destinazione principale, spazi di distribuzione, vani accessori, archivi, locali tecnici ed aree scoperte;
- e. dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi dell'art. 7 del DM. 37/2008;
- f. attestato di prestazione energetica (Ape);
- g. planimetrie in scala adeguata per l'inquadramento territoriale dell'immobile con indicazione dei principali stazionamenti pubblici, parcheggi pubblici, zone di pertinenza e accessi;
- h. piante, sezioni e prospetti dell'immobile con documentazione fotografica e proposta di insediamento della funzione richiesta, con indicazione delle superfici utili, delle superfici lorde ed esplicitazione del calcolo della superficie commerciale di ciascun piano, eseguito ai sensi del DPR138/98.

Contenuto Busta B – Offerta economica

Nella **Busta B** dovrà essere inserita l'offerta economica del concorrente per le seguenti voci:

1. prezzo offerto per la soluzione immobiliare proposta in vendita (€)

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal proprietario o legale rappresentante (o soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, di cui dovrà essere data prova).

CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

Le proposte presentate verranno valutate da una commissione, prendendo in considerazione le caratteristiche tecniche e qualitative della soluzione immobiliare e l'economicità dell'offerta rispetto alla situazione di mercato ed alle caratteristiche dello stesso.

Qualora fosse ritenuto necessario la Commissione potrà richiedere l'esecuzione di sopralluoghi e la produzione di documentazione tecnica integrativa.

La valutazione dell'offerta avverrà nei seguenti momenti successivi:

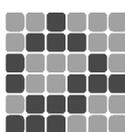
1. Valutazione tecnica secondo i criteri tecnici di seguito esemplificati;
2. Stima dei costi complessivi (compresa trasformazione) da parte dell'Ufficio estimo ed espropri della soluzione proposta;
3. Scostamento tra il prezzo proposto ed il prezzo complessivo sopra determinato dall'Ufficio estimo ed espropri

A tale scopo verrà redatta una tabella di valutazione sia per gli aspetti tecnico/qualitativi che per gli aspetti economici, attribuendo a quelli tecnici un peso del 70% e a quelli economici un peso del 30%, come illustrato nella seguente tabella:

Criteri tecnici

Criterio	Subcriterio	Motivazioni	Punteggio
Urbanistica	Collocazione in ambito urbano	Vengono valorizzate le soluzioni: <ul style="list-style-type: none"> • localizzate nell'ambito del centro storico e/o nelle vicinanze di altre emergenze e/o flussi turistici • servite da mezzi pubblici e parcheggi, aree sosta bus • servite da strutture ricettive 	10

3




6. Vermögensverwaltung
 6.2. Vermögensamt

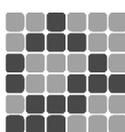
6. Amministrazione del patrimonio
 6.2. Ufficio Patrimonio

	Soluzione ingresso/piazza	Vengono valorizzate le soluzioni che si caratterizzano rispetto a: <ul style="list-style-type: none"> • ampia superficie • qualità spaziale • utilizzabili anche per altre manifestazioni 	10
	Soluzione integrativa degli edifici già nella disponibilità dell'Amministrazione provinciale e/o del Comune di Bolzano e modalità di collegamento	Vengono valorizzate le soluzioni che consentono l'utilizzo razionale di musei nella disponibilità dell'Amministrazione provinciale e/o del Comune di Bolzano	10
Architettura & Funzionalità	Qualità, adeguatezza e dimensione degli spazi, possibile frazionamento e gestione flessibile	<ul style="list-style-type: none"> • esposizione museo Archeologico • esposizione museo Civico • esposizione temporanea (condivisa) • percorsi museali • ingresso, cassa, shop (condivisa) • sala seminari (condivisa) • amministrazione (condivisa) • depositi (condivisa) 	10
	Macro distribuzione	Vengono valorizzate le soluzioni che consentono un accesso unico e la successiva separazione/gestione dei due musei che devono mantenere la loro autonomia. Sfruttamento delle sinergie	10
	Cubatura /Superficie	L'offerente deve allegare calcolo ripercorribile con riferimento a grafici/planimetrie degli elementi quantitativi ovvero a titolo esemplificativo: <ul style="list-style-type: none"> • superficie lotto • cubatura potenziale fuori terra • superficie utile netta • cubatura esistente fuori terra/interrata 	10
	Qualità architettonica	Spazi interni (valore dell'esperienza/atmosfera)	5
	Complessità realizzativa	Problematiche di realizzazione/costruzione dirette ed indirette quali ad esempio <ul style="list-style-type: none"> • spostamento infrastrutture • sistemazione superficiale • consistenza/degrado • adeguamento immobili esistenti ecc. 	5
Sommano			70

Criteri economici

Preliminarmente all'apertura dell'offerta economica l'Ufficio estimo ed espropri elaborerà una stima dei costi complessivi (compresa trasformazione) della soluzione proposta. Detta valutazione verrà eseguita

4





considerando i costi complessivi di trasformazione della proposta secondo i parametri di riferimento di seguito esemplificati a titolo indicativo e non esaustivo.

Costi tecnici	
Costo di costruzione al netto (costi di riferimento netti nuovi edifici Provincia di Bolzano, agg. dicembre 2017, http://www.provincia.bz.it/costruire-abitare/edilizia-pubblica/servizi/costi-standardizzati.asp) - costo per cubatura potenziale MUSEI	€ 493,00/mc
Fattori di aggiustamento in relazione allo stato di consistenza ed alle problematiche di trasformazione della cubatura esistente	80%-120%
Costi indiretti (somme a disposizione: spese tecniche, IVA, ecc.)	40%

Si procederà quindi alla valutazione dell'offerta economica secondo il seguente criterio:

Prezzo	Scostamento tra il prezzo complessivo proposto ed il prezzo di mercato determinato dall'ufficio Estimo ed espropri considerando le opere di trasformazione	30
--------	--	----

Qualora la Provincia Autonoma di Bolzano intendesse procedere ad una trattativa di acquisto, l'offerta dovrà comunque adeguarsi al parere di congruità espresso dall'Ufficio Estimo provinciale.

L'offerente disporrà di un tempo massimo di 15 giorni per formulare il suo eventuale assenso/rifiuto. Il mancato assenso/rifiuto autorizzerà la commissione alla negoziazione con i successivi concorrenti in graduatoria, senza che né il primo, né gli altri possano vantare pretese a qualsiasi titolo nei confronti della Provincia Autonoma di Bolzano. La commissione si riserva di sottoporre alla Giunta provinciale la graduatoria per la decisione definitiva.

Qualora all'esito delle trattative le proposte non siano valutate idonee, la Provincia Autonoma di Bolzano si riserva la possibilità di avviare trattative con altri offerenti.

ULTERIORI INFORMAZIONI

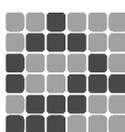
Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno in alcun modo impegnative per la Provincia Autonoma di Bolzano, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, a prescindere dal grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. Si potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

La Provincia Autonoma di Bolzano si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti con un preavviso di almeno 48 ore. L'offerente dovrà consentire l'accesso all'immobile offerto, nel rispetto delle norme di sicurezza ivi vigenti.

Qualora venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e l'offerente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dalla Provincia Autonoma di Bolzano, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Non sarà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

I dati personali saranno trattati, in conformità al D.lgs. 196/2003, esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio dell'offerta i concorrenti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento. Responsabile del





6. Vermögensverwaltung
6.2. Vermögensamt

6. Amministrazione del patrimonio
6.2. Ufficio Patrimonio

procedimento è il Direttore dell'Ufficio Patrimonio Dr. Maximilian Dusini (Tel. n. 0471/413080).

Eventuali ulteriori informazioni possono essere richiesti per iscritto (lettera/e-mail) presso l'Ufficio Patrimonio Tel. 0471/413080/81, PEC vermoegensamt.patrimonio@pec.prov.bz.it entro mercoledì, il 10 ottobre 2018 ore 16.00.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito internet dell'Ufficio Patrimonio della Provincia Autonoma di Bolzano : www.provincia.bz.it/amministrazione-patrimonio/.

La Provincia Autonoma di Bolzano si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul proprio sito internet.

Il Direttore di Ripartizione
Daniel Bedin

