

Fiera di Padova Immobiliare spa

P.zza dell'Insurrezione 28 Aprile 1945, 1/A, 35137 Padova (PD)
Tel:+39 049 8204372 - PEC: fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it

Prot. Fiera di Padova Immobiliare S.p.a.
n. 258 del 02/05/2019

FIERA DI PADOVA IMMOBILIARE SPA

**CITTADELLA DI PADOVA
FABBRICATO EX VODAFONE
PASSAGGIO SAGGIN N.6**

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE PARZIALE O COMPLESSIVA DI N. 2 UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE DIREZIONALE SITE NEL COMUNE DI PADOVA, PASSAGGIO SAGGIN, CIVICO 6, DI PROPRIETA' DI FIERA DI PADOVA IMMOBILIARE SPA.

SCADENZA PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE: 20.05.2019

Fiera di Padova Immobiliare spa

P.zza dell'Insurrezione 28 Aprile 1945, 1/A, 35137 Padova (PD)
Tel:+39 049 8204372 - PEC: fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it

Sommario

PREMESSE	3
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	3
DURATA E CANONE DELLA LOCAZIONE	3
SOGGETTI AMMESSI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	4
SOPRALLUOGO.....	4
REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	4
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	5
INFORMAZIONI SUL CONTENUTO DELLA SUCCESSIVA PROCEDURA	5
VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.....	6
TRATTAMENTO DATI PERSONALI.....	7
ACCESSO ALLE INFORMAZIONI E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	7
ALLEGATI	7

Fiera di Padova Immobiliare spa

P.zza dell'Insurrezione 28 Aprile 1945, 1/A, 35137 Padova (PD)
Tel:+39 049 8204372 - PEC: fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE PARZIALE O COMPLESSIVA DI N. DUE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE DIREZIONALE SITE NEL COMUNE DI PADOVA, PASSAGGIO SAGGIN, CIVICO 6, DI PROPRIETA' DI FIERA DI PADOVA IMMOBILIARE SPA.

SCADENZA PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE: 20.05.2019

PREMESSE

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a promuovere la consultazione e la partecipazione al procedimento da parte del maggior numero di operatori economici interessati alla locazione delle n.2 unità immobiliari, non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, né offerta al pubblico ma semplice richiesta di presentazione di manifestazione di interesse, a seguito della quale potrà essere esperita con gli interessati la procedura negoziata.

La presente procedura non vincola in alcun modo Fiera di Padova Immobiliare S.p.A che si riserva di non assegnare la procedura direttamente, anche in presenza di una sola offerta economica conveniente da parte di un interessato alla locazione delle unità.

Fiera di Padova Immobiliare S.p.A è una società a totale partecipazione pubblica detenuta dal Comune di Padova, Provincia di Padova e Camera di Commercio di Padova.

Fiera di Padova Immobiliare S.p.A intende dare in locazione n.2 unità immobiliari, di sua proprietà, contigue ed eventualmente collegabili tra loro, site a Padova, Passaggio Saggin al civico 6, essendo pervenute richieste in tal senso. Data presunta di ingresso nuovo Locatario/Locatari da gennaio 2020.

Con il presente avviso si invitano i soggetti interessati a manifestare il proprio interesse per la locazione totale o parziale delle n. 2 unità in oggetto, ad avanzare la propria proposta tecnico-progettuale di occupazione degli spazi e a prestarsi per la successiva richiesta di offerta economica (importo canone annuale) per l'individuazione del locatario/locatari per le n. 2 unità, in esecuzione del Verbale del Consiglio di Amministrazione del 12.12.2018.

Le caratteristiche degli immobili oggetto della presente manifestazione di interesse e della procedura successiva di affidamento sono descritte nell'Allegato C al presente avviso. Si precisa che attualmente le due unità sono sfitte e che necessitano di interventi di riqualificazione edili-impiantistici in corso di progettazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

All'interno delle n.2 unità è ammessa la destinazione d'uso direzionale – uffici – e attività affini.

DURATA E CANONE DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione parziale o complessiva delle n.2 unità è stabilita in anni 6 prorogata di altri 6 dalla stipula contrattuale come da normativa vigente.

Il canone posto a base di gara da rialzare nella successiva fase negoziata è pari ad Euro/m² 7,65 mensili, oltre IVA, media dei valori OMI relative al secondo semestre 2018.

Fiera di Padova Immobiliare spa

P.zza dell'Insurrezione 28 Aprile 1945, 1/A, 35137 Padova (PD)
Tel:+39 049 8204372 - PEC: fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it

Dal secondo anno, il valore del canone sarà aggiornato in ragione dell'andamento dell'indice ISTAT accertato per la variazione dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati.

Il canone non comprende le spese condominiali.

Sarà vietata la sublocazione del locale senza l'autorizzazione della Proprietà.

Il locatario dovrà provvedere alle spese inerenti, conseguenti e/o connesse all'ordinaria manutenzione dei beni.

Il contratto prevederà l'obbligo del Locatore di costituire un deposito cauzionale d'importo pari a tre quote mensili del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale. Tale garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Fiera di Padova Immobiliare S.p.A. Il garante sarà liberato dalla garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta da parte della Società.

Per tutta la durata contrattuale sarà fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto, di non sublocare il complesso dei beni che costituiscono l'oggetto del contratto come pure di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo.

SOGGETTI AMMESSI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Possono partecipare alla manifestazione di interesse gli operatori economici di cui all'art. 3 comma 1 lettera p del D.Lgs 50/2016, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati Membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi paesi.

Possono partecipare alla manifestazione di interesse anche le persone fisiche. Nel caso la locazione venisse affidata a tali soggetti gli stessi dovranno possedere partita iva. Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di persona da nominare.

La persona fisica che aderisce alla manifestazione di interesse non può partecipare contestualmente come persona giuridica (società) o viceversa.

SOPRALLUOGO

I soggetti interessati hanno la facoltà di visitare gli immobili oggetto del presente avviso inviando una richiesta a mezzo di mail pec a fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it entro il giorno 15.05.2019. La richiesta dovrà avere il seguente oggetto: "RICHIESTA SOPRALLUOGO – AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI DIREZIONALI/COMMERCIALI SITI NEL COMUNE DI PADOVA, PASSAGGIO SAGGIN. CIV. 6, DI PROPRIETA' DI FIERA DI PADOVA IMMOBILIARE SPA". La comunicazione dovrà contenere i dati identificativi dell'Operatore Economico interessato.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

- Referenza bancaria rilasciata da istituto bancario che attesti la solidità economica e finanziaria della

Fiera di Padova Immobiliare spa

P.zza dell'Insurrezione 28 Aprile 1945, 1/A, 35137 Padova (PD)
Tel:+39 049 8204372 - PEC: fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it

Ditta.

- Una breve descrizione (non oltre due pagine dattiloscritte su foglio formato A4) contenente:
 - l'idea progettuale del portatore di interesse relativa sia alla tipologia dell'attività che intende insediare, sia all'uso degli spazi, alla ripartizione interna delle superfici occupate e alla dotazione tecnologica necessaria per lo sviluppo delle attività. Per eventuali rappresentazioni grafiche vengono fornite le piante degli spazi disponibili in formato .pdf.
 - descrizione dell'attività economica svolta dal portatore di interesse e referenze più significative.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti che intendono manifestare il proprio interesse dovranno far pervenire la loro richiesta (cfr Allegato A - Domanda di partecipazione) a fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it entro e non oltre il giorno 20.05.2019 ore 24:00, a pena di esclusione.

Nell'oggetto della PEC riportare la seguente dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI DUE IMMOBILI COMMERCIALI SITI NEL COMUNE DI PADOVA, PASSAGGIO SAGGIN".

Allegare all'interno della PEC i file con estensione .pdf, **firmati digitalmente** dal Legale Rappresentante/Procuratore del Concorrente, relativi ai seguenti documenti:

1. Domanda di partecipazione bollata e compilata in ogni sua parte come da modello allegato A) al presente avviso.
2. Modello trattamento dati – privacy come da modello allegato B).
3. Una relazione tecnica così come descritto al paragrafo REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
4. Copia di un documento d'identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità.

Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo della PEC a cura di Fiera di Padova Immobiliare S.p.A. Non verranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine perentorio suindicato.

La presentazione della domanda da parte del soggetto interessato non attribuirà allo stesso alcun interesse qualificato, né alcun diritto in ordine alla partecipazione alla procedura per l'assegnazione in locazione degli immobili oggetto dell'avviso, né comporterà l'assunzione di alcun obbligo specifico da parte di Fiera di Padova Immobiliare S.p.A.

INFORMAZIONI SUL CONTENUTO DELLA SUCCESSIVA PROCEDURA

Coloro che avranno manifestato il proprio interesse, se ritenuti idonei, dovranno successivamente presentare la propria offerta economica (importo canone annuo) dopo la ricezione mediante PEC della lettera d'invito con la quale Fiera di Padova Immobiliare S.p.A avvierà la procedura di gara conclusiva per l'individuazione del locatario/locatari per le n.2 unità.

La lettera di invito sarà spedita entro e non oltre il 29.05.2019 e verranno dati 9 giorni per formulare la propria offerta economica che dovrà pervenire entro il 07.06.2019 ore 24:00.

Fiera di Padova Immobiliare spa

P.zza dell'Insurrezione 28 Aprile 1945, 1/A, 35137 Padova (PD)
Tel:+39 049 8204372 - PEC: fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it

VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Fiera di Padova Immobiliare S.p.A valuterà le proposte che perverranno secondo questi criteri preferenziali:

1. a seguito della prima fase di manifestazione di interesse:
 - tipologia attività che si intende insediare;
 - proposta progettuale di uso dei locali;
 - superficie richiesta in locazione;
 - solidità economica del soggetto portatore di interesse.
2. a seguito della seconda fase di presentazione offerta economica:
 - valore del canone annuo offerto.

Nel dettaglio la valutazione del profilo qualitativo dell'offerta sarà condotta sulla base dei seguenti parametri:

- TA tipologia attività; a tale parametro discrezionale potranno essere assegnati fino a 20 punti;
- PP proposta progettuale di uso dei locali; a tale parametro discrezionale potranno essere assegnati fino a 30 punti.
- OE offerta economica per la quale saranno assegnati fino a 50 punti.

I punti dati dalla Commissione di gara saranno attribuiti con la seguente formula:

$$\begin{aligned} \text{Punteggio} &= TA + PP + OE \\ &= mc(TA) \times 20 + mc(PP) \times 30 + (OE_i / OE_{max}) \times 50 \end{aligned}$$

dove:

- $mc(TA)$ – media punteggi Commissari di gara sulla tipologia dell'attività (valore compreso tra 0 e 1); ogni Commissario potrà attribuire un valore pari a 0 o a 1 secondo questo criterio:

punteggio	tipologia attività'
1	Uffici e Attività affini
0	Altre attività'

- $mc(PP)$ – media punteggi Commissari di gara sulla proposta progettuale (valore compreso tra 0 e 1); ogni Commissario potrà attribuire un valore discrezionale da 0 a 1 secondo questo criterio:

punteggio	proposta progettuale
1	Utilizzo dell'intera superficie complessiva da locare (piano terra e piano primo).
0,5	Utilizzo della superficie di uno dei due piani da

Fiera di Padova Immobiliare spa

P.zza dell'Insurrezione 28 Aprile 1945, 1/A, 35137 Padova (PD)
Tel:+39 049 8204372 - PEC: fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it

	locare (piano terra o piano primo).
0	Realizzazione impianti ad elevato impatto con emissioni in atmosfera di polveri, rumori, acque reflue, inquinanti, ecc

- $OE = OE_i / OE_{max} - OE_i$ offerte economiche i-esime dei singoli portatori di interesse, OE_{max} offerta economica maggiore. Le offerte economiche sono da intendersi al rialzo rispetto al valore indicato nel paragrafo Durata e canone della locazione.

La commissione di gara sarà costituita da n.3 persone.

Si precisa che Fiera di Padova Immobiliare S.p.A. si riserva la facoltà di non procedere alla seconda fase di richiesta offerta economica nel caso di valutazione negativa delle offerte tecniche pervenute ($TA+PP < 30$).

Fiera di Padova Immobiliare S.p.A. si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione dei locali anche in presenza di una sola manifestazione d'interesse, purché ritenuta valida.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679, si informa che si procederà al trattamento dei dati personali forniti da ciascun concorrente con la presentazione dell'offerta nei limiti e secondo quanto indicato nell'informativa allegata al presente avviso. Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dal Regolamento.

ACCESSO ALLE INFORMAZIONI E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet di Fiera di Padova Immobiliare S.p.A. - sezione "Ultime notizie" nella home page; e nei siti di tutte le sue partecipate: Comune di Padova, Provincia di Padova, Camera di Commercio.

Le richieste di chiarimento vanno inviate via pec, all'indirizzo fieradipadovaimmobiliare@legalmail.it, entro il giorno 15.05.2019. Le risposte ai chiarimenti verranno pubblicate sul sito internet di Fiera di Padova Immobiliare S.p.A. e delle sue partecipate.

Non vengono fornite risposte telefoniche.

Il responsabile del procedimento è il dott. Modenese Renato.

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A - Domanda di partecipazione
- Allegato B - Modello trattamento dati – privacy
- Allegato C – Relazione Illustrativa
- Allegato D – Piante delle superfici.

Padova, 02.05.2019