



Fondazione ESMI
ESCP EUROPE Sede di Torino
Corso Unione Sovietica 218 bis
Tel.: +39 011 6705894
PEC: fondazioneesmi@legalmail.it

AVVISO
PROCEDURA PER L'ACQUISIZIONE DI IMMOBILE IN LOCAZIONE
CON SUCCESSIVA FACOLTÀ DI ACQUISTO

PREMESSA

1. ESCP Europe, fondata a Parigi nel 1819, è la prima Business School del mondo ed è stata anche la prima ad aver introdotto un modello “multicampus”, nel 1973. Con le sue sei sedi nelle città di Berlino, Londra, Madrid, Parigi, Torino e Varsavia, incarna oggi una profonda identità europea che le consente di fornire uno stile di formazione manageriale interculturale, dalla prospettiva globale. La sua missione è formare le future generazioni di dirigenti d’azienda, preparandoli a cogliere le opportunità offerte dalla diversità culturale.

Certificata dal triplo riconoscimento accademico EQUIS, AMBA e AACSB, ESCP Europe forma ogni anno 5.000 studenti e 5.000 dirigenti provenienti di oltre 100 diverse nazionalità, offrendo loro una vasta gamma di programmi accademici in Management, sia generici sia specializzati (Bachelor, programmi di Laurea, Master, MBA, PhD ed Executive Education).

Secondo le più aggiornate classifiche del Financial Times, la scuola è riconosciuta quale undicesima migliore business school d’Europa. In Italia è la N. 1 per programmi Master in Management pre-esperienza lavorativa (5a al mondo) e per Executive MBA (11a al mondo), fra le prime al mondo per i programmi Executive (Custom e Open Enrolment).

La rete degli ex allievi annovera infatti 55.000 membri, di 200 diverse nazionalità, attivi in 150 Paesi. Grazie a rapporti di lunga data con imprese nazionali e internazionali, questa rete permette a ESCP Europe di offrire eccezionali opportunità di carriera lavorativa.



2. In Italia la ESCP Europe opera attraverso la Fondazione ESMI che è una fondazione di diritto privato senza scopo di lucro: pertanto, le norme di cui al d.lgs 50/2016 e s.m.i. citate nel presente Avviso sono applicate convenzionalmente e solo quando espressamente richiamate.

Scopo esclusivo della Fondazione ESMI è lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione e l'istruzione con particolare riferimento alla promozione della ricerca e della formazione nel campo del management mediante: a) la gestione di attività accademiche e di ricerca, nell'ambito degli accordi fra la Fondazione ESMI Europe e università italiane, per lo svolgimento dei corsi universitari della Fondazione ESMI Europe in Italia nonché la gestione di attività didattiche e formative per lo svolgimento di corsi di insegnamento non universitario; b) l'erogazione di servizi formativi, didattici e di altra natura erogati a enti e aziende private e pubbliche, fra cui formazione continua, consulenza, supporto tecnico/scientifico, applicazioni tecnico/industriali, altri servizi funzionali al perseguimento dello scopo.

3. La Fondazione ESMI ricerca in immobile da destinare alla propria sede operativa in Torino, da condurre in locazione per il tempo previsto dalla legge per gli immobili ad uso non abitativo, con facoltà di acquistarlo in proprietà come *infra* specificato.

A tal fine la Fondazione ESMI ha già svolto una ricerca di mercato in esito alla quale sono state individuate possibili soluzioni, peraltro non comparabili.

Al fine di pervenire alla scelta della soluzione più rispondente alle proprie esigenze, la Fondazione ESMI pubblica il presente Avviso per ottenere offerte rispondenti alle esigenze dettagliate nel documento «Linee Guida» che sarà messo a disposizione con le modalità *infra* previste.

Sarà prescelta l'offerta economicamente più vantaggiosa, selezionata in modo comparativo tenendo conto dei criteri *infra* elencati; con l'operatore economico che l'avrà presentata, fermi i contenuti tecnici ed economici della medesima, la Fondazione ESMI negozierà i contratti preliminare e definitivo di locazione e di compravendita da sottoscrivere per recepirla (individualmente, «Contratto»).

L'immobile -esistente, da costruire *ex novo*, da adattare- dovrà essere situato nel comune di Torino, nel perimetro evidenziato nelle Linee Guida.

SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA

4. Possono presentare offerta le persone fisiche e/o giuridiche.

(a) La persona fisica dovrà essere in possesso dei requisiti morali di cui *infra*.



- (b) In caso di persona giuridica, il possesso dei requisiti morali di cui *infra* dovrà essere dichiarato e successivamente comprovato da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, dal socio unico persona fisica, ovvero dal socio di maggioranza in caso di società con pluralità di soci.

DOCUMENTAZIONE COMPLEMENTARE

5. Costituisce documentazione della Procedura, complementare al presente Avviso («Documentazione complementare»):

(a) Linee Guida e documentazione ad esse allegata («Linee Guida»)

(b) Impegno di riservatezza

6. L'Impegno di riservatezza sarà visionabile e scaricabile all'indirizzo internet:

<http://www.escpeuropetorino.it/avviso.html>

Le Linee Guida saranno scaricabili dal sito <http://www.escpeuropetorino.it/avviso.html> a seguito di richiesta, sottoscritta dal concorrente persona fisica o dal legale rappresentante del concorrente persona giuridica, fatta alla Fondazione ESMI a mezzo di posta elettronica certificata al seguente indirizzo fondazioneesmi@legalmail.it, allegando l'Impegno di riservatezza sottoscritto.

La Fondazione ESMI, a mezzo PEC, comunicherà al concorrente la *username* e *password* per accedere all'area riservata del sito <http://www.escpeuropetorino.it/avviso.html> e per potere in tal modo scaricare le Linee Guida.

7. Eventuali richieste di integrazioni e chiarimenti potranno essere inviate al seguente indirizzo PEC:

fondazioneesmi@legalmail.it entro il 15 febbraio 2019; sul sito

<http://www.escpeuropetorino.it/avviso.html> verranno pubblicate le risposte in forma anonima ed aggregata entro il 28 febbraio 2019.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

8. Gli operatori economici interessati dovranno far pervenire la propria offerta alla Fondazione ESMI Corso Unione Sovietica 218 bis, 10134 Torino, entro e non oltre le ore 17:00 del 15 marzo 2019.

Faranno fede il timbro/data e l'ora apposti all'atto del ricevimento dal responsabile della procedura.

9. Il recapito del plico sigillato contenente l'offerta (PLICO) dovrà essere effettuato, entro e non oltre



il suddetto termine, direttamente o a mezzo servizio postale. È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia.

Oltre il termine sopraindicato, non sarà ammissibile alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito dei plichi, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Si avverte che l'orario dell'Ufficio ricevente della Fondazione ESMI è il seguente: 9:00 - 17:00

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: PLICO

10. Per essere ammessi alla procedura gli operatori economici interessati dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nel presente Avviso.

L'offerta dovrà essere inserita in un plico («PLICICO») chiuso e sigillato, sottoscritto sui lembi di chiusura, che dovrà riportare il nome del concorrente e la scritta «*Contiene offerta per la locazione di un immobile da destinare a sede della Fondazione ESMI*».

11. Il PLICO dovrà contenere tre buste, ciascuna chiusa e sigillata, sottoscritta sui lembi di chiusura dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante dell'offerente persona giuridica (di uno dei componenti, in caso di raggruppamento) e dovrà riportare il nome del concorrente:

- La busta A («BUSTA A») dovrà contenere la documentazione amministrativa e recare la scritta «*Contiene documentazione amministrativa per la locazione di un immobile da destinare a sede della Fondazione ESMI*»;
- La busta B («BUSTA B») dovrà contenere l'offerta tecnica e recare la scritta «*Contiene offerta tecnica per la locazione di un immobile da destinare a sede della Fondazione ESMI*»
- La busta C («BUSTA C») dovrà contenere il progetto di messa a disposizione della Fondazione ESMI dell'immobile proposto in locazione e recare la scritta «*Contiene offerta economica per la locazione di un immobile da destinare a sede della Fondazione ESMI*».

SEGUE: BUSTA A

12. La BUSTA A dovrà contenere l'istanza di partecipazione alla Procedura, in lingua italiana, indirizzata al Presidente della Fondazione ESMI, sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante dell'offerente in caso di persona giuridica e presentata unitamente a copia non autenticata di un documento d'identità del/i sottoscrittore/i ai sensi dell'art. 38, comma 3, d.p.r. 28



dicembre 2000 n. 445.

L'istanza dovrà in ogni caso contenere le seguenti dichiarazioni attestanti:

- (a) di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le previsioni contenute nel presente Avviso;
- (b) di aver preso visione della DOCUMENTAZIONE COMPLEMENTARE;
- (c) che l'offerta è valida ed irrevocabile per 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta medesima;
- (d) che l'istante, qualora all'atto dell'offerta non fosse proprietario dell'immobile offerto, si impegna ad esserlo al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di locazione;
- (e) che l'istante prende espressamente atto che la Fondazione ESMI non verserà alcuna anticipazione, contributo né corrispettivo per concorrere al costo dei lavori che l'offerente dovrà eseguire a sua totale cura e spese per dare alla Fondazione medesima la disponibilità dell'immobile da locare.

L'istanza dovrà altresì contenere le seguenti dichiarazioni attestanti:

per le persone fisiche:

- (f) dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale) e numero di telefono, eventuale numero di fax e indirizzo di posta elettronica e/o posta elettronica certificata);
- (g) dichiarazione del concorrente di non trovarsi in alcuna delle circostanze previste dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.
- (h) di inesistenza a proprio carico di condanne penali che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- (i) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

per le persone giuridiche

- (d) denominazione o ragione sociale, iscrizione alla C.C.I.A.A., sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza (e, altresì, dei soci, se trattasi di società di persone) con relativi poteri, numero di telefono, numero di fax e indirizzo di posta elettronica certificata;
- (e) data e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese o equivalente in altri Paesi;
- (f) dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della



persona giuridica e di essere abilitato ad impegnarla;

(G) dichiarazione del sottoscrittore di inesistenza a proprio carico e a carico dei soci ed amministratori della società, di condanne penali che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;

(h) dichiarazione del concorrente di non trovarsi (e altresì, se trattasi di società di persone, che i soci non si trovino) in alcuna delle circostanze previste dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

13. All'istanza dovrà essere allegato l'Impegno di riservatezza, sottoscritto dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante dell'offerente in caso di persona giuridica.

14. La Fondazione ESMI si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti ed integrazioni inerenti le dichiarazioni e la documentazione presentata dagli offerenti, nonché di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni prodotte dagli offerenti. Tali controlli e verifiche saranno in ogni caso effettuati nei confronti dell'offerente che risulterà il miglior offerente.

SEGUE: BUSTA B

15. La BUSTA B dovrà contenere l'offerta tecnica, redatta in lingua italiana, indirizzata al Presidente della Fondazione ESMI, sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante dell'offerente in caso di persona giuridica e presentata unitamente a copia non autenticata di un documento d'identità del/i sottoscrittore/i ai sensi dell'art. 38, comma 3, d.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445.

16. L'offerta dovrà contenere uno studio di fattibilità costituito da:

(a) una relazione descrittiva in formato A4 composta da non più di venti cartelle dattiloscritte, contenente:

i. Verifiche urbanistiche con le seguenti indicazioni:

- Riferimenti catastali;
- Indici edificatori;
- Esplicitazione di eventuali servitù e vincoli;
- Destinazione d'uso da PRGC;

ii. Indicazioni sul rapporto con il contesto (distanze dai mezzi pubblici, dai luoghi d'interesse, ristoranti etc... come meglio specificato nelle Linee Guida - Capo I – Specifiche Generali);

iii. Inquadramento paesaggistico, architettonico e tecnologico del progetto, con riferimento specifico ai seguenti punti:



- Indicazioni sul rapporto dell'edificio con il contesto urbanistico ed edilizio;
 - Indicazioni sul layout interno e sull'assetto distributivo dell'edificio;
 - Scelte tecniche proposte (materiali, tecnologia costruttiva, impianti tecnologici);
 - Evidenza del rispetto delle normative;
 - Comfort interno;
 - Pianificazione della manutenibilità e gestione dell'edificio;
 - Illustrazione delle scelte progettuali volte a garantire l'efficienza energetica ed il risparmio in fase di esercizio;
 - Stima dei costi di gestione (manutenzione ordinaria e consumi), dell'immobile su un periodo di riferimento di 15 anni;
- iv. Organizzazione delle aree funzionali dell'edificio.
- v. Indicazione delle modalità con le quali la Fondazione ESMI potrà verificare l'eventuale avanzamento dei lavori, secondo quanto previsto nelle Linee Guida;
- (b) (i) in caso di immobile da costruire, il termine entro il quale lo stesso sarà ultimato e messo a disposizione della Fondazione ESMI; (ii) in caso di immobile esistente, da riconvertire alle prescrizioni delle Linee Guida, il termine entro il quale lo stesso sarà ultimato e messo a disposizione della Fondazione ESMI; (iii) in entrambi i casi, qualora i lavori di riconversione o di costruzione non vengano realizzati direttamente dall'offerente, il nominativo degli appaltatori incaricati dell'esecuzione di tali lavori;
- (c) un numero di tavole non superiore a tre in formato A0 contenenti tutti gli elaborati grafici descrittivi dell'immobile (es.: planimetrie, sezioni, esplosioni assonometriche, evidenza delle unità funzionali, etc.);
- (d) un fascicolo non superiore a sei tavole in formato A3 contenente viste 3D (render) sia degli esterni, sia degli interni (ed in particolare dell'Auditorium 150+150 posti e del Learning Center), fotoinserimento dell'immobile oggetto di offerta e tabella riassuntiva delle superfici (SLP) suddivisa per piani e singoli spazi;
- (e) la documentazione attestante l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile (o terreno su cui costruire l'immobile) e descrizione dell'iter e dei tempi previsti per l'ottenimento della conformità urbanistica ed edilizia alla destinazione dell'immobile a sede operativa della Fondazione ESMI;
- (f) uno schema dettagliato di capitolato prestazionale che costituisca sviluppo delle prescrizioni



delle Linee Guida, con rispetto di quelle inderogabili;

- (g) una proposta di cronoprogramma, attuativo delle indicazioni contenute nelle Linee Guida, tenendo conto che la Fondazione ESMI intende disporre dell'immobile non più tardi del 31 gennaio 2021.

SEGUE: BUSTA C

17. L'offerta economica, redatta in lingua italiana, dovrà, a pena di esclusione:

- (a) contenere l'indicazione del canone di locazione richiesto con evidenza dell'ammontare dell'IVA e altre imposte di legge, secondo i seguenti termini contrattuali di riferimento:
- i. durata: 9 anni a partire dalla data di decorrenza, rinnovabili automaticamente agli stessi termini e condizioni per un ulteriore periodo di 9 anni, fatta salva la possibilità del conduttore di disdetta con un preavviso di 12 mesi dalla prima scadenza;
 - ii. manutenzioni ordinaria, straordinaria e adeguamenti normativi: ordinaria a carico del conduttore, straordinaria a carico del locatore.
- (b) contenere l'indicazione del prezzo di vendita richiesto con evidenza dell'ammontare dell'IVA e altre imposte di legge in caso di esercizio di tale diritto da parte della Fondazione ESMI, di cui al successivo punto (c);
- (c) contenere l'impegno dell'offerente a vendere l'immobile alla Fondazione ESMI o altro soggetto da lei indicato e la dichiarazione di prendere atto che la Fondazione ESMI può esercitare tale facoltà, a semplice richiesta inviata con sei mesi di preavviso, entro il terzo anno di locazione e non prima della conclusione del primo anno di locazione

18. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante dell'offerente se trattasi di persona giuridica.

PROCEDURA DI SCELTA DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

19. Una commissione consultiva, composta da tre esperti -nominati dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte: uno dal Fondatore EESC, un secondo dal Fondatore CCIAA di Torino ed il terzo, in funzione di presidente, nominato dal Consiglio di Amministrazione della Fondazione ESMI- valuterà comparativamente le offerte sulla base dei seguenti criteri:

- (a) Canone di locazione richiesto;



- (b) Prezzo di vendita richiesto
 - (c) Qualità tecnica e costruttive dell'immobile offerto;
 - (d) Efficienza energetica e manutentiva dell'immobile offerto;
 - (e) Connessione dell'immobile offerto al tessuto della mobilità urbana.
20. La commissione consultiva, tenendo conto dei criteri di cui al punto precedente, formulerà motivatamente una graduatoria decrescente delle offerte pervenute, collocando al primo posto quella ritenuta economicamente più vantaggiosa.
21. Il Consiglio di amministrazione della Fondazione ESMI, ricevuta dalla commissione consultiva la graduatoria e le motivazioni della sua formulazione, individuerà l'offerta economicamente più vantaggiosa, eventualmente discostandosi dalle conclusioni della commissione consultiva.

PROCEDURA PER LA STIPULAZIONE DEI CONTRATTI

22. A seguito dell'approvazione dell'operato della commissione, il Consiglio di amministrazione della Fondazione ESMI designerà uno o più soggetti delegati a negoziare con l'operatore economico che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa il contenuto dei contratti di preliminare e definitivo locazione e di compravendita.
23. La Fondazione ESMI si riserva di negoziare con l'operatore economico successivamente collocato nella graduatoria.
24. Sia in caso di immobile da costruire, sia in caso di immobile esistente, da riconvertire alle prescrizioni delle Linee Guida, la Fondazione ESMI sottoscriverà con l'operatore economico, prima dell'inizio dei lavori di riconversione o di costruzione, un contratto preliminare di locazione, nel quale la Fondazione ESMI si riserva il diritto di prevedere adeguate garanzie del rispetto dei tempi di completamento dei lavori.
25. Nella fase di esecuzione dei lavori di riconversione o di costruzione la Fondazione ESMI non intratterrà alcun rapporto con l'appaltatore eventualmente incaricato di eseguire i lavori medesimi: l'attività di controllo prevista nelle Linee Guida sarà esercitata in contraddittorio esclusivamente con l'operatore economico che avrà sottoscritto il contratto preliminare di locazione.
26. Ultimati ed accettati i lavori di riconversione o di costruzione nel tempo indicato nel contratto preliminare di locazione, la Fondazione ESMI sottoscriverà il contratto di locazione definitivo.
27. L'approvazione e la sottoscrizione di tutti i contratti sono riservate al Consiglio di Amministrazione della Fondazione ESMI.



FACOLTÀ DELLA FONDAZIONE ESMI IN CASO DI PROCEDURA SENZA ESITO

28. Qualora la Procedura in oggetto si concluda senza esito ovvero non pervenga alcuna offerta, la Fondazione ESMI si riserva di dare corso ad una procedura negoziata diretta, anche non simultanea, con uno o più degli offerenti.
29. La Fondazione ESMI si riserva altresì il diritto di interrompere la procedura e la negoziazione.

SPESE DELLA PROCEDURA DI GARA

30. Le spese sostenute per la procedura di gara sono a carico della Fondazione ESMI. Tutti i costi sostenuti dagli Operatori partecipanti saranno a carico degli stessi e non saranno rimborsabili.

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DATI PERSONALI

(ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Generale Europeo sulla protezione dei dati 2016/679 –“GDPR”)

31. Titolare Del Trattamento dei dati: I dati personali vengono trattati dalla Fondazione ESMI, con sede in Corso Unione Sovietica 218BIS, 10134 – Torino – Italia – gdprtorino@escpeurope.eu
32. Data Protection Officer (DPO) rintracciabile tramite email: dpotorino@escpeurope.eu
33. Finalità Del Trattamento: I suoi dati saranno trattati esclusivamente per le finalità legate all'espletamento della procedura di cui sopra per la partecipazione all'acquisizione dell'immobile; il trattamento risulta pertanto obbligatorio per cui l'eventuale suo diniego al trattamento comporterà la non ammissibilità della sua proposta. Per tale motivo non occorre alcun consenso esplicito da parte sua al trattamento dei dati. I dati saranno trattati su supporti cartacei ed informatici. Su tali dati non vi sono procedure di profilazione.
34. Categorie Di Destinatari dei dati: Per il perseguimento delle finalità di cui sopra, all'interno della Fondazione ESMI possono venire a conoscenza dei dati personali soltanto i dipendenti (e personale assimilato e collaboratori) appartenenti a servizi ed uffici centrali informati ed incaricati, nonché strutture, anche esterne, che svolgono per conto della Fondazione ESMI compiti tecnici, appositamente nominati.
- Possono inoltre essere comunicati per adempiere ad obblighi di legge, di regolamenti, della normativa comunitaria, ad autorità legittimate o ad organi di vigilanza e controllo o nell'interesse pubblico.



35. Trasferimento Di Dati All'estero Ed Extra UE: Fondazione ESMI non trasferisce tali dati forniti al di fuori dell'Unione Europea.
36. Periodo Di Conservazione Dei Dati: I suoi dati saranno trattati ed archiviati dalla Fondazione ESMI per un periodo di 10 anni dalla comunicazione dell'esito della procedura di aggiudicazione.
37. Diritti Dell'interessato: Può esercitare i seguenti diritti:
- Diritto di accesso ai suoi dati;
 - Diritto di rettifica;
 - Diritto di cancellazione;
 - Diritto di limitazione del trattamento;
 - Diritto di portabilità.

I predetti diritti potranno essere esercitati a mezzo di una richiesta scritta corredata di documento di identità, da indirizzare a Data Protection Officer (DPO): dpotorino@escpeurope.eu.

Ha inoltre diritto di proporre un reclamo concernente il trattamento dei suoi dati da parte della Fondazione ESMI rivolgendosi al Garante Per la Protezione dei dati personali, protocollo@pec.gpdp.it.

38. L'informativa completa è accessibile al seguente indirizzo: http://www.escpeuropetorino.it/GDRP/informativa_IT.pdf; inoltre ulteriori informazioni possono essere richieste al Titolare del trattamento o al DPO agli indirizzi sopra citati.

RESPONSABILE DELLA PROCEDURA

39. Responsabile della Procedura è il Prof. Francesco Rattalino, tel. 011-6705894, fax. 011-6705804, e-mail: fondazioneesmi@legalmail.it

Torino, 17 dicembre 2018