

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A ISTITUTO D'ISTRUZIONE SUPERIORE – ZONA BASSA BRESCIANA OVEST – SMART CIG Z863552FEC.

Il Direttore del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta della Provincia di Brescia,

- vista la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 49 del 09/12/2021 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2022-2024 e relativi allegati, e la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 50 del 09/12/2021 di approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e dei relativi allegati, tra i quali il “Piano delle Alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare 2022” - Sezione degli acquisti, in cui è prevista l'acquisizione di un immobile da destinare ad Istituto d'Istruzione Superiore – Zona Bassa Bresciana Ovest;
- visto l'articolo 17, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. (Codice dei Contratti Pubblici);
- in esecuzione della nota del 18/02/2022 (P.G. n. 31914/22, in atti), con la quale il Settore dell'Edilizia scolastica e direzionale ha richiesto a questo Settore di avviare una procedura finalizzata all'acquisto di immobile/i da destinare ad Istituto di Istruzione Superiore – Zona Bassa Bresciana Ovest;
- in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 250 del 23/02/2022;

RENDE NOTO

- che il **giorno 31/03/2022 alle ore 10.00 presso gli Uffici del Settore Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta della Provincia di Brescia, Via Musei, 32 (Brescia)** si terrà la selezione per l'acquisto di immobile/i da destinare ad Istituto di Istruzione Superiore (come definito dal DM Pubblica Istruzione del 18/12/1975 e ss.mm.ii.) al servizio della Zona Bassa Bresciana Ovest includendo le aree edificabili;
- che il **termine perentorio per la presentazione delle proposte è 29/03/2022 ore 12.00.**

Articolo 1 – Oggetto del Bando

La Provincia di Brescia, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 250/2022 del 23/02/2022, intende acquisire un/degli immobile/i da destinare a Istituto di Istruzione Superiore (come definito dal DM Pubblica Istruzione del 18/12/1975 e ss.mm.ii.) al servizio della Zona Bassa Bresciana Ovest includendo le aree edificabili e, pertanto, procede a verificare eventuali proposte mediante una procedura aperta al mercato.

Questa Provincia, a conclusione del termine indicato dall'avviso, a suo insindacabile giudizio, valuterà, senza alcun vincolo, se procedere all'acquisto dell'immobile/i, tra quelli proposti, in possesso dei requisiti minimi e maggiormente rispondente, sulla base dei criteri preferenziali, alle esigenze dell'Ente.

La Provincia di Brescia non corrisponderà alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata acquisita agli atti; detta documentazione non sarà restituita.

In osservanza dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, questa Provincia, quindi, intende espletare una procedura aperta al mercato, mediante pubblicazione del presente avviso per 30 giorni sul proprio sito istituzionale, in modo da acquisire formalmente la miglior proposta. A detta selezione, tutti gli operatori potranno formalizzare la loro miglior proposta e potranno partecipare, se in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dal presente avviso, purché siano interessati a cedere l'immobile/i rispondente/i alle caratteristiche di cui all'art.2.

Articolo 2 - Requisiti dell'immobile oggetto di acquisto

Tenuto conto del fabbisogno emergente dell'Ente, si rappresentano di seguito i requisiti minimi attualizzati dell'immobile/i oggetto di acquisto, al fine di consentire la presentazione di proposte e di formulare, da parte di tutti gli interessati, nel rispetto di favor participationis, la propria miglior proposta tecnico-economica.

Se trattasi di fabbricato deve essere esistente alla data della pubblicazione del presente avviso ed avere, a soddisfazione dei requisiti richiesti, la possibilità di ampliamento dello stesso da parte della Provincia. Qualora trattasi di area libera, questa Provincia dovrà avere possibilità edificatoria sull'area oggetto di acquisto.

1) Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale

L'immobile deve essere ubicato **in tutte** le seguenti zone:

- in aree urbane ubicate nei comuni limitrofi ai Comuni di Corzano (BS) e di Orzinuovi (BS) e precisamente nel **raggio massimo di 10 km** dalle sedi dell'I.I.S. Dandolo di Corzano e/o dell'I.I.S. Cossali di Orzinuovi.

L'immobile/i (area fabbricabile o fabbricato), deve essere contraddistinto da un elevato grado di accessibilità ed inoltre deve essere ben collegato alle principali vie di comunicazione e preferibilmente servita da mezzi di trasporto pubblico;

2) Requisiti dimensionali e funzionali minimi

L'Immobile deve possedere le seguenti dotazioni minime:

Superficie del fabbricato e/o dell'area edificabile metratura esistente o consentita per l'edificazione - dimensionamento minimo 5.000 mq di superficie lorda per una quantità di alunni di circa 600 unità,

con una superficie esterna adeguata (come definito dal DM Pubblica Istruzione del 18/12/1975 e ss.mm.ii.). Quanto sopra dovrà essere dimostrabile tramite uno studio di fattibilità.

Qualora l'immobile non abbia destinazione d'uso scolastico, il proponente dovrà presentare una dichiarazione di impegno dell'Amministrazione Comunale alla necessaria variazione degli strumenti urbanistici.

Nel caso in cui l'immobile non possa essere dotato di palestra di tipo B1 e di impianti sportivi esterni tipo SA3, il proponente dovrà dimostrarne la presenza e disponibilità ovvero la realizzabilità in prossimità dell'immobile o, in subordine, la presenza e disponibilità di strutture pubbliche/private convenzionabili in prossimità dell'immobile. In tale ultima ipotesi il proponente dovrà presentare una dichiarazione di impegno da parte del titolare a rendere disponibile l'impianto per almeno 50 anni e senza oneri a carico della Provincia di Brescia;

L'immobile/i, alla scadenza del termine per la presentazione della proposta, dovrà essere di piena proprietà del proponente. L'immobile/i selezionato dovrà essere libero da persone o cose entro i termini indicati dal relativo provvedimento di individuazione della migliore proposta.

Articolo 3 - Commissione giudicatrice

Le proposte tecniche ed economiche saranno valutate da una commissione giudicatrice, appositamente nominata con provvedimento del Dirigente del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta, formata da tre/cinque componenti esperti (dipendenti della Provincia di Brescia e/o esterni), compreso il presidente, oltre ad un segretario verbalizzante.

Articolo 4 – Istruttoria

La Commissione, in seduta pubblica, procederà alla verifica dell'integrità ed all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, nonché alla verifica dei requisiti di partecipazione così come evinto dalle dichiarazioni sostitutive rese dai partecipanti, nonché all'apertura della busta contenente la proposta tecnica ed economica. Terminate dette operazioni, la Commissione procederà, in seduta riservata, alla valutazione delle proposte pervenute ed alla formulazione di una graduatoria, sulla base dei criteri preferenziali di cui all'articolo 6, selezionando la migliore proposta e proponendo l'acquisto del relativo immobile.

Le proposte pervenute saranno impegnative per i proponenti per 9 (nove) mesi dalla data di scadenza dell'avviso, entro i quali sarà stipulato il preliminare di compravendita. Con la partecipazione alla presente procedura l'aggiudicatario accetta sin da ora di prorogare detto impegno per un ulteriore periodo di 3 mesi su semplice richiesta di questa Provincia. Durante l'intero periodo, resta ferma la facoltà da parte dell'Amministrazione procedente, di richiedere ulteriore documentazione a comprova dei requisiti dell'immobile, di effettuare sopralluoghi o verifiche tecniche e, in ogni caso, di negoziare ulteriormente le condizioni di acquisto nel perseguimento del miglior risultato per questa Provincia. Decorso tale periodo, la proponente venditrice si potrà ritenere svincolata dal contenuto della proposta di vendita e nessuna pretesa potrà avanzare a qualsiasi titolo nei confronti della Provincia di Brescia

La Provincia procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta congrua e rispondente ai requisiti contenuti nell'avviso.

L'acquisto dell'immobile dovrà essere approvato con atto del Consiglio Provinciale anche mediante aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Sezione Acquisti e solo successivamente si potrà procedere alla stipula del preliminare di compravendita.

Articolo 5 – Requisiti di partecipazione

Potranno partecipare alla selezione coloro che risultino in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'articolo 80 del D.Lgs. n. 50/2016 successive modificazioni ed integrazioni e di cui alla normativa antimafia.

Articolo 6 – Criteri preferenziali

Le proposte pervenute saranno valutate sulla base dei seguenti criteri di selezione indicati in ordine decrescente di importanza:

1. Economicità della proposta in riferimento alle esigenze degli Istituti scolastici coinvolti;
2. Minore distanza dell'immobile dalle sedi indicate nel presente avviso;
3. Maggior grado di accessibilità dell'immobile/i;
4. Indipendenza dell'immobile/i o, in subordine, maggior grado di autonomia funzionale;
5. Maggior superficie lorda di piano (SLP) presente o realizzabile;
6. Maggior superficie esterna esclusiva;
7. Migliore adattabilità alla destinazione d'uso finale richiesta anche tenendo conto degli interventi di realizzazione/trasformazione da eseguire a cura della Provincia;
8. Presenza o realizzabilità di palestra di tipo B2;
9. Vicinanza a fermate di mezzi pubblici del trasporto pubblico;
10. Qualità e utilità di ulteriori proposte migliorative dell'offerta.

Ulteriori requisiti preferenziali qualora trattasi di fabbricati esistenti proposti:

11. Migliore classe energetica prevista;
12. Migliore adattabilità alla divisione didattica per due indirizzi indipendenti.

Articolo 7 - Modalità di presentazione delle proposte

Le dichiarazioni sostitutive (e documentazioni) e le proposte tecnico-economiche, redatte in lingua italiana preferibilmente mediante utilizzo dei modelli A) e B) allegati, debitamente compilati e sottoscritti e corredati dei documenti previsti nel presente avviso, dovranno essere consegnate, in busta chiusa, **entro e non oltre le ore 12.00 del 29/03/2022**, direttamente a mano o tramite agenzie di recapito autorizzate o a mezzo del Servizio di Poste Italiane SpA (posta celere compresa) all'Ufficio Protocollo della Provincia di Brescia (Palazzo Broletto) Piazza Paolo VI, 29 25121 Brescia (orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00).

In caso di consegna mediante corriere, SI INVITANO LE IMPRESE A PINZARE LA RICEVUTA DELLE AGENZIE DI RECAPITO SUL RETRO DELLA BUSTA PER NON COPRIRE I DATI UTILI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA.

L'invio del plico avverrà ad esclusivo rischio del mittente e i plichi, pervenuti per qualsiasi motivo dopo la scadenza saranno considerati pervenuti, a tutti gli effetti, fuori termine anche se postalizzati entro detto termine e, pertanto, non ammessi.

Giova rammentare quanto segue:

- tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione al presente avviso devono essere rilasciate ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, in carta semplice, con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale della proprietà o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente la stessa proprietà); a tal fine dette dichiarazioni devono essere corredate della copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità; per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti;
- ai sensi dell'articolo 47, comma 2, del D.P.R. n. 445/2000, in quanto rese nell'interesse proprio del dichiarante, possono riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui il dichiarante abbia diretta conoscenza;
- potranno essere sottoscritte anche da soggetti procuratori, in tal caso, alle dichiarazioni dovrà essere allegata copia della procura.

Le dichiarazioni dovranno essere redatte preferibilmente sui modelli predisposti e messi a disposizione dal Settore della Stazione Appaltante e disponibili sul sito internet della Provincia di Brescia all'indirizzo www.provincia.brescia.it – Sezione Amministrazione Trasparenza - Bandi di gara;

Le dichiarazioni e i documenti potranno essere oggetto di richieste di chiarimenti da parte della Provincia di Brescia.

Nel plico principale dovranno essere inseriti la dichiarazione di partecipazione e i documenti richiesti dal presente avviso ed in seguito specificati. Il plico dovrà essere opportunamente sigillato e controfirmato o timbrato sui lembi di chiusura e dovranno riportare all'esterno le seguenti indicazioni:

- a) denominazione completa ed aggiornata per esteso del partecipante completa di sede legale, P.IVA e C.F.;
- b) numero telefonico, indirizzo e-mail ed indirizzo di posta elettronica certificata ai quali far pervenire le eventuali comunicazioni;
- c) oggetto della gara: “AVVISO PUBBLICO PER L’ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A ISTITUTO DI ISTRUZIONE SUPERIORE - ZONA BASSA BRESCIANA OVEST” CIG Z863552FEC;
- d) destinatario: Provincia di Brescia – Settore Stazione Appaltante – Centrale Unica di Committenza di Area Vasta – presso Palazzo Broletto – Piazza Paolo VI, 29 – CAP 25121 Brescia.

CONTENUTO DEL PLICO

- a) **Dichiarazione sostitutiva** resa dal soggetto munito dei necessari poteri in lingua italiana ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, utilizzando preferibilmente il modello allegato (**Allegato A**)
- b) (eventuale) **procura alla firma**;

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

- c) **Studio di fattibilità e scheda tecnica dell’immobile**, nel quale devono essere dichiarati le caratteristiche ed il possesso dei requisiti tecnici dell’immobile;
- d) **visure catastali aggiornate e elaborati grafici** (planimetrie, prospetti, sezioni) in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell’immobile oggetto della proposta;

- e) **rappresentazione fotografica** a colori dell'immobile proposto (spazi interni ed esterni);
- f) **eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile**, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- g) **offerta economica** in plico separato (**Allegato B**).

L'offerta economica deve essere corredata, a pena di esclusione, di **una garanzia provvisoria**, a favore della **Provincia di Brescia**, di importo pari ad **€ 10.000,00** (diecimila/00 euro) a garanzia della mancata sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, dovuta ad ogni fatto riconducibile all'aggiudicatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159. Sono fatti riconducibili all'affidatario, tra l'altro, la mancata prova del possesso dei requisiti generali e speciali e la mancata produzione della documentazione richiesta e necessaria per la stipula del contratto. Detta garanzia sarà svincolata a favore dell'aggiudicatario all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita mentre agli concorrenti sarà svincolata tempestivamente e comunque entro trenta giorni a seguito del ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione inviata dall'Amministrazione Aggiudicatrice e da presentare all'istituto garante.

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente:

- a) in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della Provincia di Brescia; il valore deve essere al corso del giorno del deposito;
- b) con bonifico mediante versamento a favore del Tesoriere Provinciale Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni – Succursale di Brescia – Via Benedetto Croce, 22 – 25121 Brescia (ABI 05696 CAB 11200 C/C 13340/48 IBAN IT 68 C 05696 11200 000013340X48), intestato alla Provincia di Brescia, avente come causale di versamento l'oggetto della presente procedura di gara e relativo CIG;
- c) con mediante assegno circolare non trasferibile, intestato alla Provincia di Brescia;
- d) con fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del Codice. In ogni caso, la garanzia fideiussoria è conforme allo schema tipo di cui all'art. 103, comma 9 del Codice.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf
- http://www.ivass.it/ivass/impresе_jsp/HomePage.jsp

In caso di prestazione di garanzia fideiussoria, questa dovrà:

1. contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
2. essere intestata al soggetto che partecipa alla procedura;

3. essere conforme allo schema tipo approvato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 gennaio 2018, n. 31;
4. avere validità per 9 mesi decorrenti dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
5. prevedere espressamente:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
 - la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
 - la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della Provincia di Brescia;
6. essere corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore che attesti il potere di impegnare con la sottoscrizione la società fideiussore nei confronti della Provincia di Brescia;
7. essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta della Provincia di Brescia, per un ulteriore periodo di 3 mesi.

Art. 8 - Riservatezza dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, si informa che la Provincia di Brescia, in qualità di Titolare del trattamento, tratta i dati personali forniti per iscritto, (e-mail/PEC) o verbalmente e liberamente comunicati (Articolo 13.1.a Regolamento 679/2016/UE). La Provincia di Brescia garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'Interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali. Il Responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta.

Art. 9 - Responsabile del procedimento e comunicazioni

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Giuliano Tarletti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta - Ufficio Razionalizzazione della spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio.

Eventuali richieste di informazione o chiarimenti potranno essere inviate entro 6 (sei) giorni dalla scadenza dei termini per la presentazione delle proposte, inviando la relativa richiesta via e-mail a gtarletti@provincia.brescia.it e per conoscenza a fdemarco@provincia.brescia.it (alla c.a. del Geom. Giuliano Tarletti).

Brescia, 24/02/2022

Il Dirigente
del Settore della Stazione Appaltante –
CUC di Area Vasta
(Dott. Fabio De Marco)