

PNRR – INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO FINALIZZATA ALLA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE DA ACQUISIRE IN PROPRIETÀ DA PARTE DELLA PROVINCIA DI VARESE QUALE NUOVA SEDE DEL CENTRO PROVINCIALE PER L'IMPIEGO PER LA CIRCOSCRIZIONE TERRITORIALE DI TRADATE

Premesso che:

- a seguito della normativa sul potenziamento dei Centri per l'impiego (CPI) (DM 74/2019 e successiva DGR Lombardia n. XI/3837 del 17.11.2020), le Regioni, tra cui la Lombardia, hanno ricevuto finanziamenti per realizzare nuove sedi dei CPI da destinare alle Province e alla città Metropolitana di Milano;
- In data 24 luglio 2023 è stata emanata la DGR di Regione Lombardia n. XII/749 avente ad oggetto: "*Piano di Potenziamento dei Centri per l'Impiego di cui al DM 74/2019 e al DM 59/2020 – aggiornamento della DGR 3837 del 17 novembre 2020 alla luce dell'inserimento nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - M5.C1 Investimento 1 - Potenziamento dei Centri per l'Impiego*"
- in data 14 ottobre 2024 è stata emanata la DGR di Regione Lombardia n. XII/3214 avente ad oggetto: "*Determinazione in merito ai progetti strutturali e infrastrutturali inseriti nel Piano di Potenziamento dei Centri per l'impiego di Regione Lombardia di cui al DM 74/2019 e al 59/2020-PNRR M5.C1 Investimento 1*";
- In data 24 luglio 2023 è stata emanata la DGR di Regione Lombardia n. XII/749 avente ad oggetto: "*Piano di Potenziamento dei Centri per l'Impiego di cui al DM 74/2019 e al DM 59/2020 – aggiornamento della DGR 3837 del 17 novembre 2020 alla luce dell'inserimento nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - M5.C1 Investimento 1 - Potenziamento dei Centri per l'Impiego*"
- in data 4 novembre 2024 è stato emanato il Decreto di Regione Lombardia n. 16505 riguardante l'approvazione delle Linee Guida per la gestione, il monitoraggio e la Rendicontazione delle attività connesse all'attuazione del Piano Regionale di potenziamento dei CPI;
- in data 9 dicembre 2024 è stato emanato il Decreto di Regione Lombardia n. 19181 con il quale sono stati individuati i termini per la presentazione dei nuovi progetti di cui al suddetto Piano.

Richiamati:

- il Regolamento (UE) 12 febbraio 2021, n. 2021/241 che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza;
- la Missione PNRR 5 - Componente C1 – Tipologia "Investimento" - Intervento 1.1. Piano Straordinario di Potenziamento dei Centri per l'Impiego (CPI);
- il DM 74/2019 e successiva DGR Regione Lombardia n. XI/3837 del 17.11.2020 afferente alla normativa sul potenziamento dei Centri per l'impiego (CPI);
- la Deliberazione presidenziale p.v. n. 118 del 07/08/2025 avente ad oggetto: "*Individuazione di immobile da acquisire in proprietà da parte della Provincia di Varese quale nuova sede del Centro Provinciale per l'Impiego per la Circoscrizione territoriale di Tradate. Atto di indirizzo*".

Dato atto che:

- La Provincia di Varese è proprietaria di immobile sito in Tradate, via Roma sede dell'Agenzia Formativa professionale, il quale ospita in via provvisoria la sede del Centro Provinciale per l'Impiego (CPI);
- si è posta da ultimo la necessità di trasferire, con estrema urgenza, l'attuale ubicazione provvisoria in Tradate per il sopraggiungere di ragioni improrogabili inerenti il corretto funzionamento del CFP di Tradate per il prossimo anno formativo 25/26;
- all'esito delle verifiche di cui all'art. 3 della Legge 56/1987, il Comune di Tradate, quale Comune ove è ubicata la sede circoscrizionale ed unica dell'attuale CPI (non munito né di sedi distaccate né di ulteriori recapiti periodici ai sensi del richiamato articolo 3) - con nota del 09.11.2023, trasmesso a Regione Lombardia con prot. n.57338 del 20.11.2023, ha rappresentato la mancanza di strutture comunali idonee da destinare a CPI e ad oggi non sono pervenute comunicazioni che dichiarino una sopravvenuta disponibilità di sedi adeguate;
- La Provincia, secondo quanto disciplinato dal summenzionato Piano Regionale di Potenziamento dei Centri per l'Impiego, in caso di non disponibilità di sedi idonee da parte dell'Amministrazione Comunale, può procedere all'acquisto di nuove sedi;
- la Provincia, nell'esercizio delle sue funzioni istituzionali, deve dunque individuare un immobile, idoneo per struttura e metratura, da destinare a sede definitiva del CPI territoriale, che sia ubicato, per ragioni di competenza territoriale, in uno dei Comuni facenti parte del territorio relativo al bacino di utenza del CPI di Tradate (Castelseprio, Castiglione Olona, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore);

- l'articolo 14 (Acquisizioni immobiliari) del Regolamento per l'Alienazione, l'Acquisizione e la Gestione del Patrimonio immobiliare, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale p.v. n. 21 del 10/05/2019, dispone la pubblicazione di avviso pubblico al fine di procedere all'acquisto di cespiti sul mercato immobiliare;
- la presente indagine di mercato è propedeutica al perfezionamento dei requisiti richiesti dalla normativa nazionale e regionale di settore per ottenere lo stanziamento, da parte della Regione Lombardia quale soggetto attuatore, dei fondi finalizzati all'acquisto della nuova sede CPI in oggetto a valere anche sul PNRR – Missione 5 C.1 int. 1.1 – linea di intervento regionale 07 – acquisto nuove sedi del CPI.

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e non vincola in alcun modo la Provincia di Varese, che si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di non selezionare alcuna candidatura, nonché di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento delle stesse, senza che i proponenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione. Nessun diritto o aspettativa potrà quindi sorgere in capo ai Candidati per il semplice fatto della presentazione della candidatura/manifestazione d'interesse.

La Provincia di Varese si riserva in ogni momento di revocare, per ragioni di sua esclusiva competenza, il presente avviso o di non dar corso alla procedura di acquisizione immobiliare, senza che i soggetti interessati possano comunque vantare, anche all'esito della presente indagine, rimborsi o compensi per la compilazione della manifestazione d'interesse o di atti ad essa inerenti.

Nel caso in cui non dovesse pervenire alcuna manifestazione d'interesse a riscontro del presente avviso, la Provincia di Varese si riserva di procedere all'individuazione dell'immobile da acquistare tramite trattativa privata diretta.

Parallelamente alle indagini di mercato oggetto del presente avviso e ai soli fini informativi, la Provincia di Varese chiede al Candidato la disponibilità ad un'eventuale assegnazione in locazione in proprio favore dell'immobile oggetto di manifestazione d'interesse, con rinvio, se del caso, a successivi e separati provvedimenti.

1. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

L'immobile da acquisire da parte della Provincia di Varese dovrà avere le seguenti caratteristiche:

A - Dimensioni e requisiti funzionali (requisiti obbligatori)

- 1) essere ubicato esclusivamente in uno dei Comuni facenti parte del territorio relativo al bacino di utenza del CPI di Tradate e cioè: Comuni di Castelseprio, Castiglione Olona, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore;
- 2) avere una superficie di almeno mq 200 e non superiore a mq 600;
- 3) essere in buono stato di conservazione e manutenzione;
- 4) essere in grado di contenere almeno 10 postazioni di lavoro;
- 5) contenere almeno: n. 5 stanze da adibire ad ufficio (all'interno delle quali poter organizzare almeno 10 postazioni di lavoro), n. 1 stanza da destinare a sala riunioni, n. 1 sala formazione e uno spazio da destinare all'accoglienza degli utenti in attesa di accedere ai servizi.

B - Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale (requisiti preferenziali)

L'immobile dovrà preferibilmente essere:

- munito di area destinata a posti auto oppure situato nelle immediate vicinanze di un parcheggio pubblico o privato gratuito;
- ben servito da mezzi pubblici e ben collegato con le principali vie di comunicazione;
- dotato di autonomia funzionale (impianti per l'acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento di proprietà esclusiva) e di accessi indipendenti.

C - Requisiti tecnici specifici (requisiti obbligatori):

- 1) destinazione dell'immobile ad uso ufficio, rispondenza alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici e conformità edilizia del bene;
- 2) dotazione di impianti a norma e in regola con la manutenzione;
- 3) rispondenza dell'immobile alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- 4) nei casi previsti dalla Legge, rispondenza dell'immobile ai requisiti di cui alle normative di prevenzione incendi (D.M. 03/08/2015 e s.m.i, Regole tecniche verticali, ecc..) con specifico riferimento alle attività di cui al DPR 151/2011 che vi saranno ubicate come indicate nel paragrafo sub A;
- 5) rispondenza dell'immobile ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- 6) garantire l'efficienza energetica, anche tramite produzione e uso sostenibile di energia che possa assicurare una certificazione energetica conforme ai principi DNSH come da regolamento delegato (UE) 2021/2139, in particolare:
 - per gli edifici costruiti prima del 31 dicembre 2020, l'edificio deve disporre di almeno un attestato di prestazione energetica di CLASSE C (da garantire al momento del trasferimento di proprietà);
 - per gli edifici costruiti dopo il 31 dicembre 2020, il fabbisogno di energia primaria non deve superare la soglia fissata per i requisiti degli edifici a energia quasi zero (NZEB, nearly zero-energy building) in base alla normativa nazionale che attua la direttiva 2010/31/UE, in modo da poter consentire una riduzione dei costi (es. anche attraverso eventuali dispositivi di protezione solare della struttura);
- 7) certificazione d'agibilità (da presentare al momento del trasferimento).

D – Requisiti giuridici specifici (requisiti obbligatori):

- 1) il Candidato deve essere proprietario dell'immobile, dei suoi accessori, impianti e pertinenze, e dovrà essere munito di valido atto di provenienza a comprova della sua titolarità;
- 2) l'immobile e le sue pertinenze non dovranno essere gravate da alcun privilegio e/o diritto reale di garanzia e/o di godimento in favore altrui, fatta eccezione per eventuali servitù che dovranno essere dichiarate e comprovate dal Candidato in sede di presentazione della manifestazione d'interesse;
- 3) l'immobile dovrà essere libero da persone e cose, **immediatamente disponibile**, non gravato da contratti e/o situazioni in fatto e/o diritto pendenti e/o risolti che ne possano attribuirne anche potenzialmente il possesso e/o la detenzione a soggetti terzi.

NON VERRANNO PRESE IN CONSIDERAZIONE LE OFFERTE CHE NON RISPETTINO I REQUISITI OBBLIGATORI SOPRA INDICATI.

2. REQUISITI DEL CANDIDATO

1. Sono ammessi a partecipare alla presente procedura persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della candidatura, nonché enti pubblici e/o privati e/o soggetti giuridici e/o persone giuridiche di diritto pubblico e/o privato che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

2. Il Candidato, pena l'inammissibilità della candidatura stessa, alla data di presentazione della candidatura/manifestazione d'interesse a riscontro del presente avviso:

A) deve comprovare di essere proprietario dell'immobile indicato nella sua candidatura, nonché dei suoi accessori, impianti e pertinenze, e dovrà essere munito di atto di provenienza a comprova della sua titolarità;

B) non deve avere rapporti debitori con la Provincia di Varese, a qualsiasi titolo;

C) non deve trovarsi in condizioni di sfratto per morosità o di occupazione abusiva di immobili provinciali e non deve altra vicenda contenziosa nei confronti della Provincia di Varese;

D) non deve trovarsi in una delle condizioni di esclusione previste dagli artt. 94-98 D.Lgs. 36/2023;

E) non deve trovarsi in una delle seguenti condizioni di esclusione e/o cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione:

1) essere interdetti, inabilitati o falliti e che siano in corso a proprio carico procedure di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dell'art. 33, comma 1, lett. h) D.L. 83/2012;

2) essere destinatari di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;

- 3) essere oggetto di procedimenti avviati per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti 1) e 2);
- 4) essere oggetto di risultanze a proprio carico di applicazione della pena accessoria delle incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- 5) aver riportato condanne penali e/o essere destinatari di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- 6) essere a conoscenza di essere sottoposti a procedimenti penali;
- 7) che nei propri confronti sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 06/09/2011 n. 159.

3. Il Candidato deve altresì dichiarare, in forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 e s.m.i. con allegata copia di documento d'identità in corso di validità ed efficacia, la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con la Provincia di Varese al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse. La dichiarazione dovrà riferirsi anche ad eventuali situazioni di conflitto di interessi per parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza tra il proprietario e i dipendenti della Provincia che partecipano al procedimento che porta all'adozione del presente Avviso e alla formazione della relativa volontà negoziale.

4. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

5. I Candidati cittadini extracomunitari devono essere in possesso di regolare titolo di soggiorno alla data di sottoscrizione della candidatura.

6. In caso di società, cooperative sociali, società cooperative e consorzi di cooperative, enti o associazioni i requisiti devono essere posseduti da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza nonché dagli ulteriori soggetti indicati dai DD.Lgs. 36/2023 e 159/2011.

7. Il Candidato che partecipa alla presente procedura presentando domanda di partecipazione dichiara ed attesta:

- a) di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente avviso e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
- b) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- c) di aver preso visione del Codice di comportamento dei dipendenti della Provincia di Varese nonché di aver preso visione integrale del D.P.R. n. 62/2013, disponibile nella sua versione attuale sul sito www.normattiva.it e liberamente scaricabile;
- d) di per sé e per i propri aventi causa, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. 30/03/2001, n. 165, introdotto dalla Legge 06/11/2012, n. 190, come modificato dall'art. 1, comma 42, lett. l) della Legge 06/11/2012, n. 190, della deliberazione A.N.A.C. 21/11/2018, n. 1074 e del P.I.A.O. 2025/2027 della Provincia di Varese (approvato con Deliberazione Presidenziale p.v. n. 14 del 31/01/2025 e da ultimo aggiornato con Deliberazione Presidenziale p.v. n. 113 del 28/07/2025), di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti della Provincia di Varese che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali in qualità di dirigenti, titolari di posizione organizzativa e/o responsabili di procedimento nel triennio successivo alla cessazione del loro rapporto di lavoro. Il tutto con la piena consapevolezza che in caso di falsa dichiarazione si determina l'esclusione dalla procedura di assegnazione e/o la risoluzione ex lege del contratto, con addebito di risarcimento del danno.

3. PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE/MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

1. Il Candidato dovrà presentare un **PLICO** chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente e del suo indirizzo e dovrà essere riportata la seguente dicitura: **NON APRIRE – INDAGINE DI MERCATO PER INDIVIDUAZIONE NUOVA SEDE DEL CENTRO PROVINCIALE PER L'IMPIEGO DI TRADATE.**

2. Il PLICO dovrà contenere, a pena di esclusione:

a) manifestazione d'interesse – all'interno della BUSTA N. 1

compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal Candidato anche quale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che sia conforme per contenuto al modello di cui all'**allegato A** e che sia munita in calce di marca da bollo ai sensi di Legge di € 16,00; alla domanda dovrà essere necessariamente allegato copia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità ed efficacia; nondimeno, in seno a detta domanda il Candidato deve necessariamente indicare indirizzo pec-mail quale domicilio digitale per la presente procedura ai sensi dell'art. 3 bis co 4 quinquies D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.;

b) documentazione amministrativa a corredo – all'interno della BUSTA N. 1

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. in caso di offerta per procura speciale, procura speciale notarile in originale o copia autenticata; in caso di offerta in nome e per conto di Ente e/o persona giuridica, copia del provvedimento di conferimento della legale rappresentanza;
2. fotocopia del documento di identità del Candidato in corso di validità;
3. fotocopia del permesso/carta di soggiorno se ricorre il caso;
4. copia dell'atto costitutivo e dello statuto del candidato partecipante che sia Ente e/o persona giuridica, rimanendo esclusi dalla presente produzione documentale le persone fisiche e le ditte individuali;
5. dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 secondo il **modello allegato C**, rimanendo tuttavia esclusi dalla presente produzione documentale le persone fisiche e le ditte individuali;
6. informativa privacy ex Reg UE 2016/679 sottoscritta per presa visione;
7. patto di integrità debitamente sottoscritto dal Candidato, secondo il **modello allegato B**
8. eventuale dichiarazione di cui all'articolo 2 comma 3 redatta su modello generico di dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000 e s.m.i. – vd. **allegato E**

c) documentazione tecnica a corredo che comprovi la sussistenza delle caratteristiche richieste ai sensi dell'articolo 1 – BUSTA N. 2

1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

- localizzazione dell'immobile, compresi identificativi catastali, anche alla luce delle stazioni ferroviarie e delle fermate dei mezzi di trasporto,
- descrizione sintetica dell'attuale stato di manutenzione, indicando la condizione dell'immobile prevista all'atto della consegna,
- attuale destinazione urbanistica (compatibile con l'uso cui è preposto),
- l'eventuale sussistenza di vincoli nonché l'indicazione degli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per ottenere titoli abilitativi alla costruzione,
- numero di piani dell'edificio,
- atto di provenienza a comprova della proprietà dell'immobile, in copia conforme all'originale,
- anno di costruzione dell'immobile ed ultima ristrutturazione,
- caratteristiche delle strutture, finiture ed impianti, che devono essere conformi alle vigenti normative in materia,
- conformità alle vigenti norme edilizie, igienico-sanitarie ed antisismiche ed in materia di sicurezza degli impianti, di assenza di materiali tossici e di superamento delle barriere architettoniche (se presenti),
- indicazione sulla dotazione dell'immobile del certificato di agibilità e sul rispetto di tutte le norme in materia di igiene e sicurezza,
- classe energetica (**almeno C**) dell'immobile certificata da apposito APE conforme ai principi DNSH,
- principali mezzi di trasporto per raggiungere l'immobile e distanza dell'immobile rispetto alle fermate di tali mezzi,
- capacità di parcheggio in mq e numero di posti auto;

2. ELABORATI

- **relazione tecnica** sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, i dati riportati sub punto 1 del presente paragrafo (dati identificativi dell'immobile),
- **perizia di stima** del più probabile valore di mercato dell'immobile, sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo, asseverata e giurata,
- **planimetrie** dello stabile delle relative pertinenze e dei vari locali, in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni,
- **schede catastali** con i relativi identificativi,
- **dichiarazione sostitutiva** ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i. del certificato di agibilità, della conformità urbanistica-catastale-edilizia e del rispetto della normativa sulla prevenzione incendi se dovuta per Legge; i relativi certificati e titoli andranno in ogni caso prodotti entro e non oltre la data di sottoscrizione dell'atto di compravendita, non potendosi in loro assenza procedere alla stipula; con allegazione di copia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità ed efficacia;
- **dichiarazione sostitutiva** ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i. attestante: A) Collocamento immobile rispetto alla stazione ferroviaria più vicina, con distanza in km; B) Collocamento immobile nei pressi di fermata di corriera/autobus di linea comunale/provinciale, con distanza in m/km; con allegazione di copia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità ed efficacia.

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

d) offerta economica – BUSTA N. 3

L'offerta economica - redatta in carta legale del valore corrente, preferibilmente secondo il **modello allegato D** – dovrà indicare, in cifra ed in lettera, il prezzo di cessione offerto, essere datata e sottoscritta dal Candidato (persona fisica o procuratore speciale o legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo). Alla stessa andrà allegata, pena l'esclusione, copia fotostatica del documento d'identità del soggetto dichiarante in corso di validità.

È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il venditore.

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura "Offerta economica".

La busta chiusa contenente l'offerta economica dovrà dunque essere inserita nel **PLICO** contenente le buste di cui ai punti precedenti.

3. Le buste inserite all'interno del **PLICO** dovranno a loro volta essere chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi.

4. Il **PLICO** contenente la domanda di partecipazione dovrà essere indirizzato alla PROVINCIA DI VARESE – AREA LAVORO – e recapitato **ESCLUSIVAMENTE PRESSO L'UFFICIO PROTOCOLLO PROVINCIALE** in p.zza Libertà 1 – 21100 - Varese, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 01 SETTEMBRE 2025**, pena l'esclusione.

Il **PLICO** potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta esclusivamente presso l'Ufficio Protocollo Provinciale sopra indicato; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Provinciale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento.

5. Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi Candidati non saranno ammessi all'asta.

4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

1. Successivamente alla data di scadenza del termine previsto per la presentazione delle candidature/manifestazioni d'interesse, le proposte regolarmente pervenute saranno valutate comparativamente da una Commissione nominata con determinazione del Dirigente dell'Area Lavoro.

2. La Commissione sarà presieduta dal Dirigente responsabile del contratto di acquisto e da due funzionari scelti tra i funzionari in servizio presso l'Ente, in conformità alle disposizioni del Regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e la gestione del Patrimonio Immobiliare approvato con Deliberazione Consiliare p.v. 21 del 10/05/2019; verrà altresì individuato un segretario verbalizzante, senza diritto di voto.

3. Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente all'Amministrazione.

4. I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno **04 SETTEMBRE 2025 ore 10.00** presso gli uffici dell'Area Lavoro – Settore Lavoro della Provincia di Varese in Varese, Via Daverio n. 10.

In detta seduta pubblica, la Commissione procederà:

- all'apertura dei plichi presentati dai Candidati,
- al controllo formale delle buste contenute nei plichi,
- all'apertura della **BUSTA 1** contenente la manifestazione d'interesse e la documentazione amministrativa e alla verifica della correttezza formale della documentazione presentata,
- all'apertura della **BUSTA 2** al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto.

5. All'esito delle suddette operazioni della seduta pubblica, la Commissione dichiara ammesse o non ammesse – con riserva di verifiche ai sensi di Legge - le Candidature/manifestazioni d'interesse pervenute e fissa la data della seduta non pubblica per la prosecuzione delle operazioni di valutazione delle candidature, da tenersi all'esito del sopralluogo degli immobili oggetto delle stesse. Di dette operazioni viene redatto un verbale.

6. Successivamente, la Commissione convocherà in via separata i Candidati ammessi per procedere all'espletamento di sopralluogo congiunto dell'immobile offerto, dando loro comunicazione delle date stabilite per le successive sedute; del sopralluogo viene redatto verbale sottoscritto dai partecipanti con indicazione delle caratteristiche dell'immobile visionato ai fini della valutazione.

7. Il giorno della seduta non pubblica, la Commissione esaminerà e valuterà la documentazione tecnica di cui alla **BUSTA 2**, attribuendo a ciascuna Candidatura, sulla scorta dell'esame dei suddetti documenti e verbale di sopralluogo di cui al punto precedente, il relativo punteggio secondo i criteri previsti nel presente avviso.

8. In successiva seduta pubblica, di cui verrà data comunicazione ai Candidati, la Commissione procederà all'apertura della **BUSTA 3**, valutandone l'ammissibilità ai sensi del presente avviso e attribuendo il punteggio a ciascuna offerta economica secondo i criteri previsti.

9. All'esito delle suddette operazioni, la Commissione stilerà graduatoria provvisoria delle Candidature/manifestazioni d'interesse e redigerà verbale conclusivo delle operazioni di gara. Detto verbale e i relativi allegati verranno approvati con Determinazione dirigenziale dell'Area Lavoro, da pubblicarsi per n. 15 giorni nell'Albo pretorio provinciale e nel sito istituzionale dell'Ente.

10. Il verbale di cui al punto precedente verrà trasmesso al Settore Patrimonio c/o l'Area Tecnica della Provincia di Varese ai fini della valutazione di congruità, attraverso redazione di perizia di stima, del prezzo di cessione offerto dal candidato collocato al primo posto della graduatoria provvisoria. La perizia di stima potrà essere commissionata esternamente ai sensi dell'articolo 14 comma 8 del richiamato regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e la gestione del patrimonio immobiliare.

11. Se il valore dell'immobile stimato dal Settore Patrimonio sia inferiore di oltre il dieci per cento rispetto al prezzo di cessione offerto dal Candidato primo in graduatoria provvisoria, quest'ultimo viene invitato, a mezzo PEC, a rappresentare entro cinque giorni dal ricevimento la propria disponibilità ad allineare in ribasso il prezzo di cessione offerto con la stima conferita dal Settore Patrimonio. In caso negativo, lo stesso verrà dichiarato escluso e si procederà ai sensi del precedente e del presente punto con riferimento nei confronti del candidato collocato successivamente nella graduatoria provvisoria.

12. All'esito delle operazioni previste dal presente articolo, la Provincia avvierà i controlli ed accertamenti d'ufficio ai sensi di Legge ai fini della definitiva individuazione della Candidatura vincitrice. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà insindacabile di non procedere all'assegnazione fornendo adeguata motivazione.

13. In caso di esito positivo delle verifiche di cui al punto precedente, si procederà alla definitiva individuazione della Candidatura vincitrice tramite Determinazione dirigenziale dell'Area Lavoro che sarà pubblicata per n. 15 giorni consecutivi nell'Albo pretorio e nel sito istituzionale dell'Ente.

14. Le offerte presentate in sede di candidatura rimarranno vincolanti per il Candidato per n. 180 giorni dalla loro presentazione.

15. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto dichiarato nell'offerta, oppure nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto.

5. CRITERI DI SELEZIONE DELLE CANDIDATURE/MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

1. Per la selezione delle offerte, ai fini della formazione della graduatoria, si applica un punteggio per voce che prevede:

A. Valutazione Tecnica: max 80 punti

B. Valutazione Economica: max 20 punti

Per i criteri discrezionali di cui ai punti 4) e 5), i punteggi espressi da ciascun componente saranno oggetto di successiva media riparametrata.

2. Ai fini della valutazione dell'offerta tecnica e dell'attribuzione del punteggio verranno considerati i criteri riportati nella seguente tabella:

Offerta tecnica			
n.	oggetto di valutazione	criterio	punteggio
Criteri tabellari			
1	Classe energetica	Classe A1-A4	10
		Classe B - C	7
2	Collocamento immobile rispetto alla stazione ferroviaria più vicina	Nel raggio di 2 km	20
		Nel raggio di 5 km	12
		Oltre 5 km	5
3	Collocamento immobile nei pressi di fermata di corriera/autobus di linea comunale/provinciale	Nel raggio di 500 m	20
		Nel raggio di 1 km	12
		Oltre 1 km	5
Criteri discrezionali			
4	Stato manutentivo generale struttura	Ottimo*	Da 13 a 15
		Buono*	Da 7 a 12
		Sufficiente*	Da 1 a 6
		Insufficiente*	0
5	Stato manutentivo generale dotazioni impiantistiche presenti	Ottimo*	Da 13 a 15
		Buono*	Da 7 a 12
		Sufficiente*	Da 1 a 6
		Insufficiente*	0

Ove si intendono:

Ottimo	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto significativo e qualificante in quanto perfettamente in linea con gli standard richiesti poiché vi è una più che buona rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente.
Buono	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto più che adeguato in quanto più che in linea con gli standard richiesti poiché vi è rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente.
Sufficiente	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto adeguato in quanto in linea con gli standard richiesti poiché vi è una sufficiente rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente.
Insufficiente	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto non adeguato in quanto non in linea con gli standard richiesti poiché non vi è rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente.

Il voto per l'offerta tecnica sarà dato dal valore dato dalla sommatoria dei punteggi per ciascun criterio valutativo.

$$\text{Punteggio Offerta Tecnica (POT)} = \Sigma \text{ punteggi per ogni singolo criterio valutativo}$$

3. Ai fini della **valutazione dell'offerta economica**, al prezzo di cessione offerto sarà conferito punteggio secondo la seguente formula:

$$\text{Punteggio Offerta Economica (POE)} = \text{Valore in Euro offerta economica minima tra quelle presentate} / \text{valore in Euro offerta economica esaminata} * 20$$

4. Il punteggio totale (PT) per definire la graduatoria è dato dalla somma del punteggio POT e del punteggio POE, entrambi calcolati sulla base dei criteri sopra esposti.

6. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELLA COMPRAVENDITA

1. L'autorizzazione all'acquisto dell'immobile da parte della Provincia di Varese alle condizioni determinate all'esito della presente indagine sarà oggetto di Deliberazione del Consiglio Provinciale ai sensi dell'art. 42 del TUEL D. Lgs. 267/2000 e s.m.i..
2. La Provincia di Varese si farà carico dell'individuazione del notaio rogante e della corresponsione delle somme dovute a titolo dei relativi compensi professionali, imposte di Legge, oneri e spese.
3. Il Candidato non potrà rivendicare ad alcun titolo e in nessun caso richieste di remunerazione e/o rimborso e/o risarcimento nei confronti della Provincia di Varese a fronte degli elaborati prodotti che rimarranno dunque a suo esclusivo carico e definitivamente acquisiti alla Provincia.

7. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

Il presente avviso è pubblicato sul sito web e sull'Albo Pretorio on-line della Provincia, per almeno n. 15 giorni naturali e consecutivi. Lo stesso è, altresì, inviato a tutti i Comuni della circoscrizione territoriale di Tradate (Castelseprio, Castiglione Olona, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore), per la pubblicazione sui rispettivi Albi pretori *on-line*.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati, di cui la Provincia di Varese entrerà in possesso a seguito del presente avviso, anche con strumenti informatici, saranno trattati ai sensi del GDPR – Regolamento UE 679/2016, esclusivamente nell'ambito e per le finalità di cui al presente avviso.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 5, comma 1 della legge 241/90 e s.m.i, il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Lavoro presso l'Area Lavoro della Provincia di Varese Dott. Rodolfo Di Gilio.

PER INFORMAZIONI

Per informazioni relative al presente avviso:

Settore Lavoro/Area Lavoro –

tel. 0332/252672 francesco.maresca@provincia.va.it

tel. 0332/252727 antonio.mesisca@provincia.va.it

tel. 0332/252476 rosa.raia@provincia.va.it

Allegati:

Allegato A – modello manifestazione interesse

Allegato B – patto d'integrità

Allegato C – dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione CCIAA

Allegato D – modello offerta economica

Allegato E – modello dichiarazione sostitutiva

Il Dirigente dell'Area Lavoro

Dott. Rodolfo Di Gilio

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate)*