



Comune di Pordenone

Prot.N. 0097287 / P / GEN/ POLIC

Data: 19/12/2023 11:55:40

Classifica: 4-9

Comune di Pordenone

Pordenone, data del protocollo

AVVISO PUBBLICO - INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATO ALLA RICERCA DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE UNIVERSITARIA NELL'AREA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO CENTRO DIREZIONALE GALVANI SITUATO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PORDENONE

Il Comune di Pordenone, con sede in Corso Vittorio Emanuele II n.64 a Pordenone, ricerca un'immobile situato all'interno del compendio immobiliare denominato "Centro direzionale Galvani" da acquisire e destinare a sede universitaria e altre funzioni.

Il carattere della presente manifestazione è ricognitivo e non costituisce obbligo alcuno per il Comune di Pordenone, che potrà decidere di non acquisire alcun immobile, ancorchè rispondente ai requisiti di seguito richiesti.

Il presente avviso è pubblicato a seguito della Delibera di Giunta Comunale n. 399 del 14.12.2023 e della determinazione n. 3635 del 18.12.2023 di approvazione atti di gara

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione: Comune di Pordenone

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n. 64 – 33170 Pordenone

Numeri telefonici: 0434 392461 / 0434 392454 (U.O.C. Patrimonio, Commercio, Attività Produttive, SUAP)

PEC: comune.pordenone@certgov.fvg.it

Sito Internet da cui scaricare bando e allegati: www.comune.pordenone.it

Per informazioni è possibile rivolgersi alla dott.sse Ilaria Licata - tel.0434-392461 o Silvia Cigana – tel.0434-392454

La procedura verrà espletata **esclusivamente in modalità telematica** sul Portale delle Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it> (di seguito "Portale") all'interno dell'area "RDO online" relativa alla presente procedura. Per RDO online si intende la presente procedura di gara sotto forma di Richiesta di offerta online effettuata sul portale sopra citato.

Tutte le fasi della procedura verranno svolte solo ed esclusivamente mediante l'utilizzo della suddetta piattaforma telematica.

Ai fini di garantire la riservatezza, trasparenza, tracciabilità delle operazioni e la par condicio fra gli operatori interessati, ogni tipo di richiesta e/o chiarimento potrà essere richiesto esclusivamente mediante la **MESSAGGISTICA DELLA PIATTAFORMA**.

Le istruzioni operative per il corretto inserimento in piattaforma dell'offerta, nonché per l'utilizzo degli strumenti a supporto sono riportate nel documento denominato **"Istruzioni operative per la presentazione telematica"**, reperibile nell'area pubblica Bandi e Avvisi del Portale, all'interno dell'Iniziativa relativa alla procedura di cui trattasi.

La presentazione dell'offerta, i chiarimenti e tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni devono essere effettuati esclusivamente attraverso il Portale e quindi per via telematica.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura è indispensabile:

- la previa registrazione al Portale all'indirizzo <https://eAppalti.regione.fvg.it>;
- essere in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata (pec), abilitata alla ricezione di posta elettronica ordinaria (peo);
- la dotazione hardware e software minima riportata nella homepage del Portale.

La presentazione dell'offerta per la procedura, i chiarimenti e tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni devono essere effettuati esclusivamente attraverso il Portale e quindi per via telematica.

Con il primo accesso al Portale ("*Servizi per gli operatori economici*" disponibile alla *homepage* del sito) il candidato deve provvedere alla registrazione al Portale medesimo, seguendo le indicazioni ivi contenute. La registrazione al Portale è a titolo gratuito.

Il candidato ha l'obbligo di comunicare in modo corretto i propri dati e ogni informazione ritenuta necessaria o utile per la propria identificazione (Dati di Registrazione).

I soggetti che partecipano alla procedura esonerano espressamente l'Amministrazione da ogni responsabilità relativa a qualsivoglia malfunzionamento o difetto relativo ai servizi di connettività necessari a raggiungere, attraverso la rete pubblica di telecomunicazioni, il sistema telematico di acquisizione delle manifestazioni di interesse.

Si suggerisce pertanto di non attendere l'ultimo giorno utile per l'inserimento dei dati richiesti.

Eventuali richieste di assistenza di tipo tecnico/informatico riguardanti l'inserimento a sistema delle proprie offerte dovranno essere effettuate contattando il call center del gestore del Sistema Telematico al numero verde 800098788 (post selezione 7) da rete fissa, al numero 040 0649013 per chiamate dall'estero o da telefono cellulare, all'indirizzo di posta elettronica supporto.eappalti@appalti.regione.fvg.it.

Si precisa inoltre che al suddetto call center non potranno essere posti quesiti di carattere amministrativo.

Al fine di permettere un riscontro in tempo utile delle richieste di cui sopra le stesse dovranno essere effettuate almeno tre giorni prima della scadenza del termine per l'invio dell'offerta.

2) Caratteristiche minime dell'immobile:

deve trattarsi di

- 1) immobile situato all'interno del compendio immobiliare denominato "Centro direzionale Galvani" di Pordenone;
- 2) risultare di piena proprietà del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico;
- 3) essere collocato al piano terra o al piano terra e successivi, e permettere la modularietà degli spazi interni;
- 4) venire consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione (condizione che deve verificarsi entro la data di stipula contratto di compravendita qualora l'immobile offerto venga selezionato da questa Amministrazione) e comunque in ogni caso ispezionabile sin da subito per i sopralluoghi che necessiteranno all'Amministrazione;
- 5) essere dotata dei seguenti impianti:
 - idrico sanitario;
 - riscaldamento e climatizzazione;
 - elettrico e di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti interni ed esterni;
 - illuminazione di sicurezza;
 - rilevazione fumi e antincendio (se per la dimensione/tipologia dei locali è obbligatorio ai sensi DPR 151/2011);
 - impianto di citofono;
 - fibra ottica: preferibilmente predisposizione dei cavidotti per il passaggio della fibra ottica dal punto di consegna al locale apparsi.
- 5) possedere illuminazione naturale adeguata;
- 6) risultare conforme, relativamente alle denunce catastali, allo stato di fatto e di diritto esistenti e dotato di autonoma identificazione catastale (condizione che deve verificarsi entro la data di stipula contratto di compravendita qualora l'immobile offerto venga selezionato da questa Amministrazione);
- 7) estensione superficiale adeguata rispetto al livello di dimensionamento previsto. E' richiesta una superficie minima di m² 5.000,00 - per superficie si intende la superficie catastale;

- 8) essere conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico (salvo lievi difformità conformabili entro la data di stipula contratto di compravendita qualora l'immobile offerto venga selezionato da questa Amministrazione);
- 9) rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (legge 46/90 e DM 37/2008 e s.m.i.) - vanno allegate le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti (se non allegate, dovranno essere presentate entro 30 giorni dalla presentazione manifestazione);
- 10) rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge 13/89 e s.m.i.- D.M. 236/89);
- 11) rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa antisismica vigente; è richiesto l'indice di vulnerabilità sismica che andrà allegato alla manifestazione d'interesse ovvero presentato entro 30 giorni dalla presentazione di quest'ultima;
- 12) rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro.

3) Soggetti ammessi a presentare la presente manifestazione d'interesse:

Sono ammessi a presentare la manifestazione di interesse del presente atto i titolari di diritti reali di proprietà su immobili aventi le caratteristiche elencate al punto 1). Non possono presentare istanza i titolari di altri diritti reali, quali l'usufrutto, enfiteusi, ecc.

I soggetti devono essere inoltre in possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e non essere sottoposti a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di una delle misure previste dalla normativa contro la criminalità mafiosa.

I requisiti nello specifico sono:

- a) nei confronti del legale rappresentante e per tutti i soggetti in grado di impegnare l'impresa verso terzi non sono state emesse condanne penali con sentenza definitiva o decreto penale di condanna irrevocabile per i reati specificati all'art.94 del Decreto Legislativo n.36/2023 (Codice degli appalti);
- b) non sussistono cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011;
- c) non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività;
- d) non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse ¹ e dei contributi previdenziali (DURC valido);
- e) non ha debiti con riguardo ai tributi dovuti al Comune di Pordenone.

L'esclusione di cui ai punti a) e b) va disposta se la sentenza o il decreto ovvero la misura interdittiva sono stati emessi nei confronti: dell'operatore economico ai sensi e nei termini di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; del titolare, se si tratta di impresa individuale; di un socio amministratore, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice; dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, o dei soggetti/organismi muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o controllo, o del socio unico se si tratta di altri tipi di società, nonché dell'amministratore di fatto in tutte le ipotesi precedenti. Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto ovvero la misura interdittiva sono stati emessi nei confronti degli amministratori di quest'ultima.

L'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo comma, del codice penale ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

4) Modalità di partecipazione:

I soggetti interessati a formulare al Comune di Pordenone proposte di immobili coerenti con quanto sopra evidenziato possono manifestare la loro volontà presentando manifestazione d'interesse tramite portale "eAppaltiFVG", come di seguito specificato.

¹ La verifica viene effettuata tramite Agenzia delle Entrate

Per poter partecipare alla gara sia la documentazione amministrativa che l'offerta economica dovranno pervenire **esclusivamente, pena l'esclusione**, tramite la piattaforma di eProcurement "eAppaltiFVG" **entro e non oltre il termine del giorno 22 gennaio 2024, ore 12:00**.

Le istruzioni per il corretto inserimento della documentazione amministrativa e dell'offerta economica all'interno del Portale, nonché per l'utilizzo degli strumenti a supporto, sono riportate nel documento Istruzioni Operative per la presentazione telematica delle Offerte" reperibile nella sezione "Allegati" posizionata all'interno del box "Dettagli RDO" della "RDO online".

Riguardo gli Allegati: la piattaforma gestisce allegati singoli fino ad un massimo di 52 MB, ma si consiglia di caricare allegati di 2MB o di dimensione inferiore per facilitarne il download. È possibile caricare cartelle compresse.

Estensioni non consentite: .exe, .pif, .bat, .cmd, .com, .htm, .html, .msi, .js, .json, .reg

Si precisa che:

- qualora i campi (cd. parametri) previsti nelle sezioni configurate non risultino sufficienti o disponibili, ulteriore documentazione amministrativa richiesta dalla presente lettera di invito dovrà essere prodotta utilizzando la sezione "Area generica allegati" presente nell'ambito della "Busta Amministrativa" della RDO online;

- nessun dato relativo all'offerta economica, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere riportato nell'area "Risposta Busta Amministrativa".

L'offerta dovrà essere redatta utilizzando i moduli come di seguito specificati, tutti rinvenibili nella piattaforma "eAppaltiFVG, entrando nella sezione RDO ALLEGATI".

A. per la BUSTA A di risposta amministrativa della RDO online il concorrente dovrà inserire le dichiarazioni e la documentazione amministrativa richieste per partecipare alla gara.

Andranno quindi inseriti:

- 1) **manifestazione d'interesse** redatta utilizzando il modello Allegato 1, in bollo da € 16,00 ²;
- 2) **relazione descrittiva dell'immobile** che si intende proporre, comprensiva di autocertificazione sottoscritta dall'offerente nella quale dovrà essere specificato: ubicazione dell'immobile offerto (via e numero civico), sua destinazione d'uso, indicazione della superficie secondo quanto prescritto al presente avviso. identificazione catastale, corrispondenza della posizione catastale allo stato di fatto e di diritto, titolo di proprietà, situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi diritti attivi o passivi etc., l'indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione, data di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (comunque all'epoca denominato), caratteristiche tecniche, caratteristiche funzionali dell'immobile offerto, descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, dotazione impiantistica, dichiarazione della classe energetica. Indicare anche l'importo delle spese annuali medio per le utenze;
- 3) **planimetria** dell'immobile quotata anche in altezza illustrativa dell'organizzazione degli spazi all'interno dei locali con indicato in rosso la collocazione del punto di ingresso dell'immobile offerto;
- 4) **documentazione fotografica** dell'immobile offerto;
- 5) **eventuale attestato di prestazione energetica** (o documento equivalente) relativo alla unità immobiliare oggetto di offerta o all'immobile in cui tale unità immobiliare è allocata;
- 6) **l'indice di vulnerabilità sismica** (se non allegato, dovrà essere presentato entro 30 giorni dalla presentazione manifestazione);
- 7) **dichiarazioni di conformità ai sensi della** legge 46/90 e DM 37/2008 e s.m.i. di tutti gli impianti esistenti (se non allegate, dovranno essere presentate entro 30 giorni dalla presentazione manifestazione);
- 8) è possibile allegare **eventuale perizia di stima** dell'immobile;

La busta di "Risposta Amministrativa" **dovrà essere sottoscritta** dal legale rappresentante del concorrente.

B. per la Busta B – Offerta Economica

Il concorrente, all'interno dell'area "RISPOSTA BUSTA ECONOMICA" della RDO online (a cui si accede cliccando sul link "Risposta Busta Economica"), dovrà compilare e sottoscrivere il seguente allegato, a pena di esclusione

- l'Allegato 3 Offerta economica rinvenibile nella piattaforma "eAppaltiFVG, entrando nella sezione RDO ALLEGATI

² La marca da bollo non va allegata ma va acquistata dal partecipante ed inserito il numero nel modello di manifestazione d'interesse – la marca da bollo va conservata dal partecipante per i successivi controlli dell'Agenzia delle Entrate

L'offerta dovrà essere espressa, sia in cifre che in lettere, con un numero massimo di due decimali.

In caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

La busta di "Risposta Economica" dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente.

Con l'accesso alla RDO online, ciascun soggetto elegge automaticamente domicilio nell'apposita area "Messaggi" della RDO online, facendo riferimento all'indirizzo PEC indicato dai concorrenti in sede di registrazione alla piattaforma appalti.

Per i documenti/dichiarazioni per cui è richiesta la sottoscrizione digitale, la verifica della firma digitale sarà operata automaticamente dal Portale.

Per la data e l'ora di arrivo dell'offerta faranno fede la data e l'ora registrate dal Portale a seguito della conferma di trasmissione dei documenti da parte del concorrente.

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o con modalità diverse da quella telematica.

A conferma dell'avvenuta trasmissione telematica della propria offerta, il concorrente riceverà una email all'indirizzo indicato dallo stesso in fase di registrazione al Portale.

L'invio telematico dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Stazione appaltante ove, per malfunzionamenti alla struttura tecnica, tecnologica o di connessione dei concorrenti, l'offerta non pervenga entro il termine perentorio di scadenza e secondo le modalità previste.

Si precisa che il sistema permette salvataggi parziali e pertanto le suddette attività possono essere espletate in più fasi purché completate entro il termine utile. Il concorrente è quindi invitato ad avviare le attività di inserimento a Sistema della documentazione richiesta **con largo anticipo** rispetto alla scadenza prevista, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della risposta decorso tale termine.

Il sistema non accetta la trasmissione di un'offerta o la modifica di un'offerta già trasmessa dopo il termine di scadenza. Oltre detto termine l'offerta sarà pertanto irricevibile.

5) Valutazione delle proposte:

Le proposte presentate verranno valutate in base alle caratteristiche minime previste al punto 1) del presente avviso, e costituiranno criteri preferenziali:

- attestato di prestazione energetica classe A – B – C o D;
- maggior indice di vulnerabilità sismica;
- la presenza nell'immobile offerto di posti auto coperti o scoperti riservati (aggiuntivi alla superficie minima richiesta di 5.000,00 m²);
- il minor prezzo offerto in rapporto all'immobile considerato.

Una volta individuato l'immobile in base a tali criteri anche preferenziali, l'Amministrazione procederà a trattativa privata con il soggetto **proponente**. Quanto al **prezzo offerto (offerta economica)** nelle manifestazioni che dovessero pervenire, l'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare autonoma valutazione al fine della trattativa privata con il soggetto proponente.

6) Informazioni supplementari

Il presente avviso è pubblicato sul Portale delle Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it> (di seguito "Portale") all'interno dell'area "RDO online" relativa alla presente procedura, nonché all'Albo Pretorio dell'Ente e alla sezione "Bandi" del sito istituzionale dell'Ente.

Ogni tipo di richiesta e/o chiarimento potrà essere richiesto esclusivamente mediante la **MESSAGGISTICA DELLA PIATTAFORMA**.

Il Comune di Pordenone si riserva, in sede di analisi delle proposte presentate, di richiedere al proponente di integrare la documentazione già presentata ovvero di fornire ulteriori informazioni sugli immobili, concedendo allo stesso un termine

congruo per la presentazione della documentazione richiesta. Scaduto infruttuosamente il suddetto termine il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere all'archiviazione della proposta presentata.

7) Clausole di salvaguardia

La presentazione di manifestazioni di interesse di cui al presente avviso non impegna in alcun modo i soggetti proponenti. Il Comune di Pordenone, da parte sua, non assume alcun obbligo nei confronti di tali soggetti. Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile, e non è impegnativo per l'Amministrazione Comunale. Nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale, anche a titolo di rimborso o risarcimento delle spese sostenute per la manifestazione di interesse, ai soggetti proponenti.

Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile ed inappellabile giudizio del Comune di Pordenone. Su tutto il procedimento di acquisizione dell'immobile, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune stesso.

L'Amministrazione si riserva comunque in ogni momento di annullare il presente avviso esplorativo per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

Il presente Avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e dalla normativa dell'Unione Europea.

8) Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. i dati richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo relativo alla locazione in uso e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto.

Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.lgs. 10 agosto 2018 n.101 - adottato in esecuzione del Regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016 - e dal Regolamento (UE) 2016/679.

Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa è il Comune di Pordenone, rappresentato dal Sindaco pro tempore, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 64 – Pordenone, telefono 0434 392270, email segreteria.sindaco@comune.pordenone.it

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679 è Sistema Susio s.r.l.; Via Pontida, 9 – 20063 Cernusco sul Naviglio (MI), telefono: 02 92345836 - email: info@sistemasusio.it - pec: info@pec.sistemasusio.it.

I dati di cui trattasi non saranno diffusi, fatto salvo il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990, che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri partecipanti, come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati o comunque previsti per legge.

Pordenone, data del protocollo

IL FUNZIONARIO TECNICO P.O.
Dott.ssa Silvia Cigana

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.
7 marzo 2005 n.82 e s.m.i.*

Allegato 1 – Manifestazione interesse

Allegato 2 – Offerta economica