



**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA REDAZIONE DI GRADUATORIA TECNICA
AL FINE DI UN EVENTUALE ACQUISTO
DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO NEL COMUNE DI PISOGLNE (BS)**

PARTE I

1. INTRODUZIONE

La società Valle Camonica Servizi Vendite intende aprire un nuovo Punto Energia per la fornitura e l'assistenza relativa a prodotti luce e gas. Questo ultimo, si aggiungerà ai Punti Energia esistenti e situati a Darfo Boario Terme, Breno, Edolo e sostituirà il Punto Energia temporaneo di Pisogne.

Tale nuova apertura mira ad incrementare i punti di assistenza distribuiti sul territorio al fine di garantire un servizio tempestivo ed efficiente a tutti gli utenti, consolidare l'immagine del marchio e instaurare nuovi rapporti con clienti, in particolare modo nella zona della bassa Valle Camonica.

La società Valle Camonica Servizi Vendite, a tale scopo, è interessata all'acquisto di un immobile e pertanto ritiene di pubblicare il presente avviso al fine di redigere una graduatoria tecnica di eventuali immobili che soddisfino i requisiti di cui al paragrafo 2).

Il presente avviso non costituisce né una procedura di gara pubblica né una proposta contrattuale e pertanto le Manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per la società Valle Camonica Servizi Vendite, che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura ed avviare altra procedura, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo. Nessun diritto sorge conseguentemente, in capo al manifestante relativamente alla presentazione della proposta.

La presente fase della procedura verrà gestita tramite pubblicazione sul sito istituzionale di Valle Camonica Servizi Vendite (www.vcsvendite.it) del presente Avviso di manifestazione e dei relativi allegati.

Di seguito si riportano le principali informazioni sulla procedura.

2. IMMOBILE

2.1. Descrizione

La presente Manifestazione d'interesse riguarda un immobile che dovrà essere necessariamente come di seguito descritto:

- a) Ubicato nel Comune di Pisogne, entro un raggio di 500 metri dall'attuale Punto Energia temporaneo di Valle Camonica Servizi Vendite. Tale Punto Energia temporaneo è posizionato sul lato sud-ovest del Complesso Commerciale di Via della Repubblica a Pisogne;
- b) Di superficie, desunta dalla visura catastale, ricompresa tra 80 a 120 mq circa escluso aree scoperte;
- c) Ubicato al Piano Terra o Rialzato;
- d) Con la presenza di vetrine visibili dalla strada pubblica, di superficie superiore a 4 mq, dove sia possibile esporre riferimenti espliciti ai servizi offerti; in alternativa, qualora l'immobile proposto ne sia privo, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente ad acquisire a propria cura e spese le necessarie autorizzazioni, consensi e nulla osta per la realizzazione delle stesse, entro la data fissata per l'eventuale stipula dell'atto di compravendita;
- e) Con una destinazione ad uso Ufficio (categoria catastale A10); in alternativa, qualora l'immobile proposto abbia una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi



formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione urbanistica d'uso entro la data fissata per l'eventuale stipula dell'atto di compravendita;

- f) Con la presenza di un locale accessorio con categoria catastale C6 (garage);
- g) Disponibile e libero da qualsiasi tipo di vincolo e ipoteca entro la data fissata per il pervenimento della Manifestazione d'interesse.

La società considererà l'immobile oggetto di proposta anche secondo la possibilità fisica e giuridica di introdurre modificazioni al fine di confermare la sussistenza delle caratteristiche e delle qualità sopra descritte per le lettere d) ed e) nonché alla lettera f) in relazione all'acquisizione della categoria catastale C6. L'ottenimento dei predetti requisiti costituisce condizione sospensiva il cui verificarsi deve ritenersi pregiudizievole alla eventuale compravendita.

Non verranno considerate Manifestazioni d'interesse riguardanti immobili ubicati all'interno del Complesso Commerciale di Via della Repubblica.

2.2. Caratteristiche tecniche

L'immobile dovrà presentare i seguenti requisiti:

- Livello di modernità e conformità agli standard di costruzione più recenti;
- Finiture interne in buone condizioni;
- Impianti tecnologici in ottimo stato;
- Facciate e balconi in buono stato di manutenzione;
- Design armonioso, curato e ordinato;
- Distribuzione interna dei locali adeguata che consenta il collocamento di un'area per l'accoglienza clienti, per il back office e per uffici commerciali e/o direzionali;
- Servizi igienici a norma di legge;
- Classe Energetica minima di tipo C;
- Possibilità di connettersi ad internet ad alta velocità;
- Accesso garantito anche a persone con disabilità;

2.3. Ulteriori requisiti preferenziali

- Impianto climatizzazione invernale ed estiva;
- Area esterna esclusiva;
- Parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze dell'immobile.

PARTE II

3. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Il Proponente, con riferimento all'immobile proposto, dovrà produrre la seguente documentazione:

Documentazione tecnica

- Una Relazione Generale, comprensiva dell'inquadramento territoriale, che contenga la descrizione di tutte le caratteristiche richieste anche corredata da fotografie ed elaborati architettonici dello "stato di fatto";
- Documentazione fotografica dell'immobile;
- Elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile;
- Eventuali elaborati rappresentativi della possibile trasformazione dell'immobile;
- Certificazioni impiantistiche;



Documentazione amministrativa

- Copia del titolo di proprietà dell'immobile;
- Visura catastale dell'immobile;
- Copia del titolo di autorizzazione edilizia;
- Copia di certificato di destinazione d'uso dell'immobile;
- Certificato di agibilità dell'immobile;
- Eventuale Certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile;
- APE (Attestato di Prestazione Energetica);

In ogni caso, la valutazione è condizionata alla possibilità di effettuare un sopralluogo presso l'immobile, essenziale per acquisire una comprensione dettagliata delle condizioni ambientali.

4. SOGGETTI AMMESSI

Coloro, persone fisiche o giuridiche, pubbliche o private che intendono presentare la propria Manifestazione di interesse devono possedere i seguenti requisiti:

- Inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- Capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di Istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

L'offerente (persona fisica o giuridica) dovrà:

- Dimostrare con valida documentazione di essere proprietario del compendio offerto o di poterne avere la piena disponibilità giuridica al momento dell'eventuale sottoscrizione del contratto di compravendita;
- L'offerente dovrà, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con la Valle Camonica Servizi Vendite Spa al fine di consentire di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

5. CONTENUTI DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire alla scrivente Valle Camonica Servizi Vendite Spa, nei tempi previsti dal presente avviso, apposita Manifestazione di interesse costituita da Domanda di partecipazione e Dichiarazione sostitutiva, rese in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000, redatta secondo il modello di cui all' Allegato A, firmata dal proprietario dell'immobile ovvero da altro soggetto munito di idonei poteri, ai sensi del D.P.R. 445/2000, (in questo caso la Manifestazione d'interesse dovrà essere corredata da idonea documentazione atta a provare carica e poteri di firma del sottoscrittore es. delega, procura ecc.);

La Manifestazione d'interesse di cui all'Allegato A), corredata del documento di identità del dichiarante, conterrà tra l'altro la dichiarazione relativa alla disponibilità a lasciare libero l'immobile da qualsiasi tipo di vincolo entro la data di presentazione della presente Manifestazione d'interesse nonché Dichiarazione relativa all'insussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni e iscrizioni idonee ad incidere sul godimento e/o l'uso dell'immobile;

La Domanda di partecipazione conterrà altresì tutte le Dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000, intese a comprovare tutti i requisiti di ammissibilità richiesti dal presente Avviso.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

La Commissione Tecnica, insediata ai sensi del successivo paragrafo 7, al fine di valutare la documentazione ricevuta dal proponente, assegnerà per ciascun criterio di valutazione definito un punteggio, con un massimo di totali 100 punti, avvalendosi della seguente griglia di valutazione:

Numero	Criterio	Sub-criterio	Sub-pesi	Pesi
1	UBICAZIONE IMMOBILE	1a) Localizzazione immobile (raggio da 0 a 150mt)	40	40
		1b) Localizzazione immobile (raggio da 150 a 300 mt)	25	
		1c) Localizzazione immobile (raggio da 300 a 500 mt)	10	
2	ORIZZONTAMENTO	2a) Piano Terra	2	2
		2b) Piano Rialzato	1	
3	CLASSE ENERGETICA	3a) C	0	20
		3b) B	1	
		3c) A1	5	
		3d) A2	10	
		3e) A3	15	
		3f) A4	20	
4	Decoro architettonico esterno dell'edificio, stato di manutenzione delle facciate e balconi esterni nonché delle eventuali aree esterne	qualitativa	10	10
5	Distribuzione interna dei locali, stato delle finiture interne, pavimenti e infissi, climatizzazione invernale ed estiva	qualitativa	10	10
6	AMBIENTE ESTERNO	6a) si	10	10
		6b) no	0	
7	PRESENZA PARCHEGGI n. 10 AD USO PUBBLICO	7a) entro 50 mt	8	8
		7b) compreso tra 50 e 100 mt	5	
		7c) compreso tra 100 e 200 mt	2	

Pertanto, l'attribuzione dei punteggi è basata sui seguenti criteri di valutazione:

- criterio n. 01 *"Ubicazione Immobile"*, metodo quantitativo con attribuzione dei sub pesi previsti in tabella in corrispondenza dell'oggettiva localizzazione dell'immobile proposto;
- criterio n. 02 *"Orizzontamento"*, metodo quantitativo con attribuzione dei sub pesi previsti in tabella in corrispondenza dell'orizzontamento dell'immobile proposto;
- criterio n. 03 *"Classe Energetica"*, metodo quantitativo con attribuzione dei sub pesi previsti in tabella in corrispondenza della Classe Energetica di appartenenza dell'immobile proposto;
- criterio n. 04 *"Decoro architettonico esterno dell'edificio, stato di manutenzione delle facciate e balconi esterni nonché delle eventuali aree esterne"*, metodo qualitativo con attribuzione del punteggio previsto secondo la seguente valutazione:
 - Eccellente Punti 10;
 - Ottimo Punti 08;
 - Buono Punti 06;
 - Discreto Punti 04;
 - Sufficiente Punti 02;
 - Insufficiente Punti 0;
- criterio n. 05 *"Distribuzione interna dei locali, stato delle finiture interne, pavimenti e infissi, climatizzazione invernale ed estiva"*, metodo qualitativo con attribuzione del punteggio previsto secondo la seguente valutazione:
 - Eccellente Punti 10;
 - Ottimo Punti 08;



- Buono Punti 06;
- Discreto Punti 04;
- Sufficiente Punti 02;
- Insufficiente Punti 0;
- criterio n. 06 “Ambiente Esterno”, metodo quantitativo on/off (attribuzione di n. 10 punti se presente l’ambiente esterno);
- criterio n. 07 “Presenza Parcheggi n. 10 ad uso pubblico”, metodo quantitativo con attribuzione dei sub pesi previsti in tabella in corrispondenza della effettiva presenza dei parcheggi alla distanza descritta in tabella;

7. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle Manifestazioni d’interesse di cui al presente Avviso, il Responsabile del Procedimento provvederà, in seduta pubblica, allo scrutinio della documentazione amministrativa contenuta nell’Allegato A.

La seduta pubblica si terrà alle ore 10,00 del giorno 01/03/2024

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni d’interesse di cui al presente Avviso, la Valle Camonica Servizi Vendite Spa nominerà altresì tramite determinazione dirigenziale, un’apposita Commissione Tecnica incaricata di effettuare la valutazione delle Proposte tecniche pervenute in apposita seduta riservata. All’esito della valutazione tecnica verrà redatta una graduatoria tecnica in ordine decrescente in considerazione dei punteggi attribuiti. La presente procedura si esaurirà con la redazione della predetta graduatoria tecnica.

Si ribadisce inoltre che Valle Camonica Servizi Vendite Spa, a proprio insindacabile giudizio, potrà, quindi, in qualsiasi fase della presente procedura:

- non selezionare alcuna proposta, indipendentemente dalla collocazione in graduatoria;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola proposta tecnica validamente presentata;
- interrompere la procedura avviata e/o non procedere insindacabilmente alla successiva fase.

In particolare potranno essere svolti sopralluoghi presso gli immobili proposti e potranno essere richieste tutte le necessarie ed opportune informazioni, certificazioni, attestazioni, dichiarazioni, iscrizioni, registrazioni e ogni chiarimento.

L’Amministrazione potrà a suo insindacabile giudizio interpellare i soggetti inseriti nella graduatoria tecnica al fine di verificare, fermi restando gli approfondimenti sopra illustrati, la possibilità di addivenire all’eventuale acquisto dell’immobile.

Tale eventualità che costituirà oggetto di successiva distinta possibile fase procedurale dovrà essere verificata tra l’altro tramite l’analisi e la valutazione del valore del compendio immobiliare che dovrà essere dichiarato congruo da idonea perizia estimativa asseverata redatta da professionista abilitato.

Non saranno riconosciute commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

L’inserimento nella graduatoria tecnica non costituisce ad alcun titolo prerogativa o diritto da parte del soggetto manifestante. Valle Camonica Servizi Vendite valuterà insindacabilmente se procedere alla fase di valutazione economica ed eventuale acquisto immobiliare.



8. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per manifestare il proprio interesse, i soggetti dovranno presentare l'Allegato A) reso in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 445/2000.

La documentazione necessaria per partecipare alla procedura dovrà essere contenuta in unico plico d'invio, i cui lembi di chiusura dovranno essere idoneamente sigillati con ceralacca o nastro adesivo e controfirmati con firma o sigla del manifestante. A tali fini per lembi di chiusura si intendono i lembi incollati dal concorrente dopo l'introduzione del contenuto; le medesime modalità non sono obbligatorie per i lembi incollati in sede di fabbricazione del plico.

La Manifestazione d'Interesse (Allegato A) dovrà essere firmata dal proprietario dell'immobile ovvero da altro soggetto munito di idonei poteri, ai sensi del D.P.R. 445/2000, (in questo caso la domanda dovrà essere corredata da idonea documentazione atta a provare carica e poteri di firma del sottoscrittore).

All'interno del Plico d'invio oltre alla Manifestazione d'interesse (Allegato A) dovrà essere inserita una Busta B contenente tutta la Documentazione Tecnica e Amministrativa descritta al precedente Paragrafo 3). Tale Busta B dovrà avere i lembi di chiusura idoneamente sigillati con ceralacca o nastro adesivo e controfirmati con firma o sigla del manifestante e dovrà recare la dicitura: "BUSTA TECNICA DOCUMENTAZIONE PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA REDAZIONE DI GRADUATORIA TECNICA AL FINE DI UN EVENTUALE ACQUISTO DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO NEL COMUNE DI PISOGLNE (BS)".

Il plico d'invio contenente la Manifestazione d'interesse (Allegato A) e la Documentazione Tecnica e Amministrativa (Busta B) dovrà pervenire:

entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 29/02/2024

al seguente indirizzo: Valle Camonica Servizi Vendite Spa – Via Mario Rigamonti n. 65 – 25047 Darfo Boario Terme (BS) alla c.a. dell'Ufficio Protocollo.

Il Plico d'invio dovrà recare all'esterno la dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA REDAZIONE DI GRADUATORIA TECNICA AL FINE DI UN EVENTUALE ACQUISTO DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO NEL COMUNE DI PISOGLNE (BS)".

Si precisa che, ai fini della tempestività del recapito, faranno fede la data e l'ora di presentazione apposte sul plico a cura dell'addetto alla ricezione degli atti presso la sede di Valle Camonica Servizi Vendite Spa.

Tutti i documenti presentati dovranno essere redatti, a pena di esclusione, in lingua italiana.

Eventuali documenti redatti in lingua diversa dovranno essere corredata da traduzione giurata. Si considererà comunque prevalente la traduzione in lingua italiana, rimanendo il rischio di infedeltà della traduzione a carico del concorrente.

Il plico potrà anche essere spedito con totale assunzione del correlativo rischio da parte del manifestante, per mezzo della posta o di terze persone ed anche in tale caso il plico, dovrà pervenire alla sede di Valle Camonica Servizi Vendite Spa in busta chiusa non più tardi del già menzionato giorno ed ora.

Il tempestivo recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna responsabilità potrà derivare a Valle Camonica Servizi Vendite Spa per i ritardi nel recapito.

Le manifestazioni pervenute oltre il termine indicato, anche se sostitutive, integrative e/o aggiuntive rispetto alla manifestazione già pervenuta, non saranno considerate valide.



9. CHIARIMENTI

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso per la manifestazione d'interesse potranno essere richiesti all'indirizzo mail info@vcsvendite.it

Il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 5 della Legge 241/1990 è l'Ing. Roberto Ghirardi.

INFORMATIVA. Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.Lgs. 101/2018 si informa che i dati forniti dai manifestanti sono trattati dall'Amministrazione, quale responsabile del trattamento, esclusivamente nell'ambito del presente procedimento e nel rispetto del suddetto Decreto. I soggetti interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dal precitato Decreto.

Darfo Boario Terme, 26/01/2024

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Roberto Ghirardi