



Energia Territorio Risorse Ambientali - ETRA S.p.A., con sede legale in Via Largo Parolini 82/b – 36061 Bassano del Grappa (VI); c.f. e p.iva 03278040245 (di seguito, solo “ETRA” o la “Società”), rende noto il seguente

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO E CONSTESTUALI PROPOSTE TECNICO-ECONOMICHE PER ACQUISTO DI COSA FUTURA**  
**“EDIFICIO CON ANNESSI SPAZI DI MANOVRA DA ADIBIRE A SPOGLIATOI E RICOVERO AUTOMEZZI DELLA RACCOLTA RIFIUTI, NEL COMUNE DI ASIAGO E NEI COMUNI LIMITROFI”**

**1. OGGETTO DELL’INDAGINE**

1.1 Con la presente indagine, ETRA intende verificare, per finalità di acquisto di “cosa futura”, la disponibilità sul mercato immobiliare di un edificio da edificare, con annessi spazi di manovra, ad uso ricovero automezzi per il servizio di raccolta rifiuti dall’area dell’altopiano di Asiago e spogliatoi, dotato dei requisiti minimi di cui al seguente art. 2.

**2. CARATTERISTICHE DELL’IMMOBILE DA REALIZZARE/ACQUISTARE E REQUISITI OGGETTIVI**

2.1 Le caratteristiche minime dell’immobile da realizzare (di seguito, l’**Immobile**) ed i requisiti base richiesti sono:

- a) **DESTINAZIONE URBANISTICA:** L’Immobile dovrà essere realizzato su area avente destinazione urbanistica coerente con quanto previsto dal PRG vigente e con l’uso a cui l’Immobile sarà destinato;
- b) **UBICAZIONE:** all’interno del territorio comunale di Asiago o dei Comuni limitrofi;
- c) **ACCESSIBILITÀ:** facilmente raggiungibile e collegato alle principali vie di comunicazione, nonché privo di barriere architettoniche in ogni parte;
- d) **CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL SITO:**
  - o Terreno di superficie non inferiore a mq 1.500,00
  - o Autorimessa di superficie non inferiore a mq 1.200
  - o Magazzino deposito di superficie non inferiore a mq 590
  - o Spogliatoio con docce di superficie non inferiore a mq 100
- e) **SERVIZI PER L’AREA DEDICATA AGLI SPOGLIATOI:** riscaldamento/raffrescamento autonomo; collegamento alla rete di acquedotto e fognatura; impianto elettrico di idonea potenza; dotazione di servizi igienici conformi alle previsioni di legge in materia per ospitare almeno 20 operatori del servizio ambientale integrato;
- f) **PER L’AREA DI RICOVERO AUTOMEZZI:** spazi di parcheggio coperto esclusivo con adeguata area di manovra;
- g) **DOTAZIONI GENERALI DELL’IMMOBILE:** porte/portoni e finestre di tipo antintrusione, finestre con infissi esterni dotati di vetri antinfortunistici, basso emissivi e dotati di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti che soddisfino i requisiti previsti dalla normativa sul risparmio energetico; impianto di illuminazione interna/esterna ordinaria a risparmio energetico, del tipo a led, con corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento idonei per lavoratori addetti al VDT;
- h) **DISPONIBILITÀ DELL’IMMOBILE:** entro 10 mesi dalla stipula del contratto di compravendita;
- i) **PERMESSO A COSTRUIRE ED AGIBILITÀ** il soggetto che propone l’Immobile, così come definito al successivo punto 3.1., dovrà essere in possesso del permesso a costruire e/o dell’ulteriore titolo abilitativo *ex lege* previsto per la realizzazione dell’Immobile, rilasciato dagli Enti competenti; fermo che la compravendita sarà comunque subordinata al successivo rilascio/consegna, ove il soggetto



proponente non ne sia provvisto all'atto della presentazione dell'offerta, anche del certificato di agibilità;

- j) **PROGETTAZIONE ESECUTIVA:** il soggetto che propone l'Immobile dovrà essere già in possesso della progettazione esecutiva, completa in ogni suo particolare, afferente all'Immobile da realizzare;
- k) **CAPACITÀ ECONOMICA:** il soggetto che propone l'Immobile dovrà essere in possesso di sufficienti requisiti di capacità economica, funzionali ad assicurare in via preventiva la sicura realizzazione/ultimazione dell'Immobile.

### 3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI PROPONENTI

3.1 Possono partecipare alla presente indagine di mercato e alla presentazione delle proposte tecniche ed economiche le persone fisiche o giuridiche (di seguito "**Proponenti**");

- o Che siano già proprietarie dell'area sulla quale l'Immobile sarà realizzato, giusta titolo di proprietà acquisito precedentemente alla pubblicazione del presente Avviso, e che abbiano la piena disponibilità e possesso dell'area *de quo*;
- o per i quali non sussistano cause di esclusione di cui agli artt. 94-98 del D.Lgs. 36/2023;
- o che non si trovino in una situazione di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023;
- o che non abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni;
- o che siano iscritti nella White List della Prefettura competente o che abbiano presentato domanda di iscrizione nella citata White List prima della presentazione dell'offerta, laddove tra le attività da porre in essere per la realizzazione dell'Immobile vi siano anche quelle maggiormente esposte ad infiltrazione mafiosa, di cui all'art. 1, co. 53, della Legge n. 190/2012 e s.m.i. (c.d. Legge Anticorruzione) e laddove tali attività siano realizzate dal Proponente, anche in raggruppamento temporaneo di imprese;

3.2 Non sono ammesse proposte per conto di terzi.

3.3 Il Proponente dovrà dichiarare, ex DPR n. 445/2000 s.m.i., non solo la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi di cui all'art. 3.1 che precede, ma anche:

- laddove il Proponente sia una impresa (i.e. persona giuridica) e realizzerà direttamente l'Immobile, di essere iscritto alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, o in un registro professionale o commerciale dello Stato di residenza per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura. In caso di società cooperativa e di consorzi di cooperative, dichiarare di essere iscritto all'albo nazionale delle cooperative tenuto presso la C.C.I.A.A.;

Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'art. 100 del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

- laddove il Proponente sia una impresa (i.e. persona giuridica) e realizzerà direttamente l'Immobile, di essere in possesso dei requisiti di idoneità tecnico-professionale ai fini della sicurezza, ai sensi dell'art. 26, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 81/2008, dimostrato nella presente procedura a mezzo di specifica autocertificazione (MD 409.03/409.04);
- che l'Immobile da realizzare avrà i requisiti minimi e le caratteristiche di cui all'art. 2 che precede.

### 4. BASE D'ASTA E DOCUMENTI



4.1 L'importo a base d'asta è di € 1.840.000,00 (Euro unmilioneottocentoquarantamila/00), oltre IVA. Non saranno ammesse proposte con importi superiori al predetto importo.

## 5. AMMISSIBILITÀ DELLE PROPOSTE E INFORMAZIONI SULLE MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

5.1 Saranno ritenute ammissibili, e dunque valutate, le sole proposte presentate da Proponenti in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 3 e che afferiscono alla realizzazione di un immobile avete i requisiti minimi di cui all'art. 2, per come risultanti dalle Autocertificazioni e dalla documentazione richieste nel presente Avviso ed inviate con le modalità e nei termini di seguito specificati

5.2 Resta inteso che la partecipazione all'indagine di mercato attivata con il presente Avviso non dà diritto ad indennità alcuna, a diritti o preferenze di sorta, né vincola in alcun modo ETRA all'acquisto di cui all'avviso medesimo, riservandosi la Società di utilizzare le informazioni acquisite per le finalità che riterrà più opportune.

5.3 All'esito dell'indagine, ed in presenza di più candidature ammissibili, ETRA attiverà un'analisi comparativa al fine di individuare quella che sarà ritenuta la proposta da preferire, tenuto conto delle caratteristiche – di cui alla progettazione esecutiva– dell'Immobile da realizzare e delle offerte tecnico/economiche ricevute.

5.4 Il Progetto esecutivo, completo in ogni suo particolare, non potrà essere modificato durante il corso dei lavori, se non in relazione ad interventi esecutivi di modesto rilievo e tali, comunque, da non alterare i termini sostanziali, sui quali si è verificata l'intesa delle parti.

5.4 Il rapporto sarà regolato da apposito contratto di compravendita, che sarà redatto per atto pubblico, con spese di rogito e oneri fiscali a carico del venditore/costruttore.

## 6. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

6.1 Costituiscono elementi preferenziali, che ETRA si riserva di valutare discrezionalmente tenuto conto delle proprie esigenze:

- a) predisposizione della fibra ottica per i collegamenti necessari alle connessioni informatiche a servizio degli ambienti presenti all'interno dell'edificio (**max punti 6**);
- b) avere gli impianti con la massima flessibilità di adattamento ad eventuali variazioni del *lay-out*, di facile manutenzione, caratterizzati dalla presenza di cavedi visitabili per i passaggi verticali e tutti gli impianti ispezionabili in tutti gli ambienti per i passaggi orizzontali (**max punti 6**);
- c) avere l'involucro edilizio, comprensivo di infissi esterni, che consenta di minimizzare i costi di gestione e di garantire una prestazione energetica superiore a quella prevista dalle normative vigenti in materia di contenimento del consumo energetico (**max punti 6**);
- d) avere una distribuzione architettonica razionale che permetta una buona fruibilità degli spazi interni ed esterni e dei percorsi, nonché una gestione dei rischi interferenziali dovuti al transito di mezzi operativi, mezzi privati e attività di carico e scarico da magazzino ottimale (**max punti 10**);
- e) essere dotato di predisposizione per i seguenti impianti: cablaggio strutturato (fonia/dati), controllo accessi, sistema di monitoraggio dei consumi energetici, videosorveglianza esterna (**max punti 6**);



- f) avere la possibilità di utilizzo, in misura maggiore rispetto a quanto previsto dalla norma, di fonti energetiche rinnovabili quali: impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, etc. **(max punti 10)**;
- g) Ulteriori interventi che il Proponente propone di eseguire, a proprio carico ovvero senza alcun addebito ulteriore rispetto all'importo formalizzato, per migliorare le caratteristiche dell'Immobile **(punti 8)**;
- h) Ultimazione dei lavori di edificazione dell'immobile in un tempo inferiore a 10 mesi **(punti 8)**;
- i) Possibilità di ulteriori spazi per uffici **(max punti 8)**.

6.2 Il punteggio massimo per la parte tecnica è pari a 60 punti.

6.3 Il punteggio tecnico sarà quantificato sulla base della somma dei punteggi di ciascun elemento sopra riportato.

6.4 Al Proponente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo (migliore somma dei punteggi dei criteri sopra riportati) sarà attribuito il massimo di 60 punti totali.

6.5 Agli altri Proponenti saranno attribuiti punteggi proporzionalmente inferiori, secondo la seguente formula:

$$P = 60 * VCi / VCMax$$

dove:

P = punteggio

VCMax = valore complessivo massimo del merito Tecnico-Qualitativo (migliore somma dei punteggi dei criteri);

VCi = valore Tecnico-Qualitativo dell'offerta i-esima (somma dei punteggi dei criteri dell'offerta i-esima).

6.6 La valutazione delle proposte sarà effettuata mediante il confronto a coppie.

Descrizione metodo del "confronto a coppie"

Per il calcolo dei coefficienti, da attribuire nella valutazione di ciascun elemento e sub-elemento di valutazione di tipo qualitativo, sarà utilizzato il metodo del confronto a coppie con utilizzo della seguente tabella:

B		C		D		E		F		TOT
A	A= ___ B= ___	A= ___ C= ___	A= ___ D= ___	A= ___ E= ___	A= ___ F= ___	A				
	B	B= ___ C= ___	B= ___ D= ___	B= ___ E= ___	B= ___ F= ___	B				
		C	C= ___ D= ___	C= ___ E= ___	C= ___ F= ___	C				
			D	D= ___ E= ___	D= ___ F= ___	D				
				E	E= ___ F= ___	E				
					F	F				

Dove con le lettere A, B, C, D, E ed F sono rappresentate le offerte dei Proponenti per ogni criterio / sub-criterio da calcolare; le tabelle utilizzate conterranno tante caselle quante saranno le possibili combinazioni fra tutte le offerte, confrontate a due a due.

Ogni commissario valuterà quale delle due offerte che formano ciascuna coppia sia da preferire, in base alla documentazione di accompagnamento presentata dai Proponenti e tenendo conto dei *Criteri motivazionali* previsti nel Modulo di Offerta Tecnica "C".



In considerazione del fatto che la preferenza può essere più o meno forte, ciascun commissario attribuirà un grado di preferenza variabile tra:

- sei (6=preferenza massima),
- cinque (5=preferenza grande),
- quattro (4=preferenza media),
- tre (3=preferenza piccola),
- due (2=preferenza minima),
- uno (1=parità).

In caso di incertezza di valutazione, il commissario attribuirà un grado di preferenza intermedio.

In ciascuna casella sarà collocata la lettera corrispondente all'offerta del Proponente che è stata preferita con il relativo grado di preferenza:

	<b>B</b>
<b>A</b>	A= 5

In caso di parità, saranno collocate nella casella le lettere dei due elementi in confronto, assegnando un punto ad entrambe.

	<b>B</b>
<b>A</b>	A= 1 B= 1

Terminato il confronto delle coppie, saranno sommati i valori (gradi di preferenza) attribuiti ad ogni offerta (sub-criterio) da parte di tutti i commissari.

Le somme provvisorie così risultanti saranno trasformate nei coefficienti definitivi, riportando ad uno (1) la somma più alta e proporzionando a tale valore le altre somme.

Nel caso le offerte da valutare siano inferiori a 3 (tre) e maggiori o uguali a 7 (sette), i coefficienti verranno determinati con il seguente metodo: ogni Commissario, seguendo i criteri motivazionali, attribuirà discrezionalmente, per ogni Proponente, un coefficiente, variabile tra 0 e 1 come da tabella di seguito riportata, successivamente si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Tutti i singoli punteggi saranno determinati calcolando fino alla terza cifra decimale arrotondata all'unità superiore qualora la quarta cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

Ottimo	Da 0,81 a 1,00
Distinto	Da 0,61 a 0,80
Buono	Da 0,41 a 0,60
Discreto	Da 0,21 a 0,40
Sufficiente	Da 0,01 a 0,20
Insufficiente	0,00

## 7. VALUTAZIONE PROPOSTA ECONOMICA



7.1 Al Proponente che avrà offerto il ribasso maggiore rispetto all'importo posto a base d'asta, di cui al precedente art. 4, sarà attribuito il punteggio massimo. Il punteggio massimo per la parte economica è pari a 40 punti. La formula che sarà utilizzata per l'assegnazione dei punteggi è la seguente:

- i. Al Proponente che avrà ottenuto il maggior punteggio sarà attribuito il massimo di 40 punti totali.
- ii. Agli altri Proponenti saranno attribuiti punteggi proporzionalmente inferiori, secondo la seguente formula:

$$P = 40 * OC_i / OC_{Max}$$

dove:

P = punteggio

$OC_{Max}$  = migliore offerta economica complessiva (migliore somma dei punteggi delle sub-offerte);

$OC_i$  = offerta i-esima (somma dei punteggi delle sub-offerte dell'offerta i-esima).

## **8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE E SOTTOSCRIZIONE DOCUMENTI DELLA MANIFESTAZIONE**

8.1 I soggetti interessati dovranno presentare le proprie proposte esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo [protocollo@pec.etraspa.it](mailto:protocollo@pec.etraspa.it) entro le ore 12:00 del 06/10/2023.

8.2 La proposta deve essere sottoscritta con firma digitale o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata.

8.3 Le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

8.4 La documentazione presentata in copia è accompagnata da dichiarazione di conformità all'originale ai sensi del decreto legislativo n. 82/05.

### **8.1 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

La proposta deve essere costituita dalla documentazione di seguito indicata:

- a) "Manifestazione di interesse";
- b) "Proposta Tecnica", contenente la documentazione della proposta tecnica;
- c) "Proposta Economica", contenente la documentazione della proposta economica.

Si precisa inoltre che:

- la proposta è vincolante per il Proponente;
- con la trasmissione della proposta, il Proponente accetta tutta la documentazione del procedimento, allegati e chiarimenti inclusi.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana.



Si precisa sin d'ora che le offerte indicano un prezzo di acquisto NON modificabile, se non per lavorazioni marginali e di impatto economico non significativo che dovranno essere opportunamente motivate ed accettate a/da ETRA.

## 8.2 MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il Proponente dovrà inviare a mezzo pec la propria "Manifestazione di interesse" redatta utilizzando il modello allegato al presente Avviso (All. 1). Detta Manifestazione deve essere sottoscritta digitalmente dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante, o procuratore (in quest'ultimo caso dovrà essere allegata la relativa procura), della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'Immobile. Nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti, ognuno titolare del diritto per la sua propria quota, la Manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta digitalmente da ciascuno di essi.

Il Proponente dovrà allegare alla Manifestazione d'Interesse la Proposta Tecnica e la Proposta Economica. Come meglio specificato sub 8.3 e 8.4 che seguono.

## 8.3 PROPOSTA TECNICA

La Proposta Tecnica, pure da inviare mezzo pec, dovrà contenere i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a costruire;
- Titolo di proprietà;
- Progetto esecutivo completo di tutti gli elementi architettonici, impiantistici e particolari costruttivi che consentano di verificare la rispondenza dell'immobile da realizzare con quanto previsto dal presente Avviso e dall'offerta;
- Relazione dettagliata che espliciti l'offerta con riferimento ai criteri premianti di cui all'art. 6.1 che precede.

## 8.4 PROPOSTA ECONOMICA

All'interno della "Proposta economica" è necessario allegare il "Modulo proposta economica" (All. 2), debitamente compilato in ogni suo campo con l'indicazione del prezzo ribassato, rispetto all'importo indicato come base d'asta, offerto e che sarà utilizzato ai fini del calcolo del punteggio economico. Tale importo dovrà essere espresso in cifre, con al massimo due cifre decimali dopo la virgola, e varrà ai fini dell'aggiudicazione. Per offrire un importo con eventuali decimali, apporre la virgola e non il punto, prima dei decimali.

**Non saranno tenute in considerazione proposte economiche che superino l'importo a base d'asta.**

Le proposte economiche si intendono al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge.

## 9. ULTERIORI INFORMAZIONI

9.1 Una volta ricevute le proposte, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ETRA, anche attraverso una commissione tecnica, si riserva di avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con più di un

9.2 ETRA, si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza che i Proponenti possano pretendere alcun indennizzo o rimborso:



- Di non selezionare alcuna proposta, ancorché rispondente alle caratteristiche richieste;
- Di procedere alla selezione anche in presenza di una sola proposta
- Di individuare e valutare soluzioni rispondenti ai requisiti richiesti nel presente avviso anche al di fuori delle proposte pervenute in rispondenza allo stesso o di optare per soluzioni differenti rispetto a quelle espresse nel presente Avviso;
- Di interrompere le trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.
- Proponente, e di concordare uno o più sopralluoghi sull'area in cui l'Immobile dovrà essere realizzato.

9.3. La valutazione delle proposte tecniche ed economiche potrà essere affidata ad una commissione tecnica nominata all'uopo. Detta commissione potrà individuare la proposta che risponda maggiormente ai requisiti richiesti nel presente avviso.

9.4 In caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'area a quanto attestato nei documenti presentati, o l'insussistenza dei requisiti soggettivi dichiarati, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo dell'Immobile, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il Proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa.

9.5 ETRA si riserva di chiedere ulteriore documentazione e/o informazioni (anche probanti e/o integrative di quanto presentato e/o dichiarato all'atto della risposta).

## 10. PUBBLICAZIONE AVVISO

10.1 Il presente avviso è pubblicato sul sito *internet* di ETRA: [www.etraspa.it](http://www.etraspa.it) e sul sito <https://etraspa.bravosolution.com>, sull'albo pretorio del Comune di Asiago e, per estratto, su due quotidiani locali.

## 11. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

11.1 Per le procedure di ricorso avverso l'iter della presente procedura e fino alla stipula del contratto, l'Organo competente è il T.A.R. del Veneto, Cannaregio 2277, 30121 Venezia. Tutte le controversie che sorgessero dopo la stipula del contratto e che non si siano potute definire bonariamente, saranno attribuite alla competenza dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria del Foro di Vicenza.

## 12. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

12.1 I dati personali saranno trattati da ETRA, in qualità di titolare del trattamento, nel rispetto della normativa vigente, in conformità all'informativa ai fornitori disponibile al link: [www.etraspa.it/privacy](http://www.etraspa.it/privacy).

12.2 Con la presentazione della manifestazione di interesse il Proponente dichiara di avere preso visione dell'informativa sopra indicata.

## 13. CHIARIMENTI

13.1 È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inviare all'indirizzo [appalti@etraspa.it](mailto:appalti@etraspa.it) entro il 06/10/2023.

13.2 Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana, così come tutti i documenti del presente avviso.

**F.TO IL PROCURATORE DELL'AREA SERVIZIO IDRICO INTEGRATO**

**Ing. Alberto Liberatore**

