



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 COSTESTUALI PROPOSTE TECNICO-ECONOMICHE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE AD USO UFFICI SITO NEL COMUNE DI CITTADELLA O NEI COMUNI LIMITROFI**

### **1. OGGETTO DELL'INDAGINE**

1.1 Con la presente indagine, ETRA intende verificare la disponibilità sul mercato immobiliare di un edificio con annessi parcheggi, da affittare, ad uso uffici in area Cittadella o Comuni limitrofi.  
La presente indagine di mercato è rivolta sia ad Operatori Economici che a soggetti privati.

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

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

- a) **DESTINAZIONE URBANISTICA:** direzionale/servizi con parcheggio (esclusivo o pubblico);
- b) **UBICAZIONE:** all'interno del territorio comunale di Cittadella o dei Comuni limitrofi;
- c) **ACCESSIBILITÀ:** facilmente raggiungibile e collegato alle principali vie di comunicazione, nonché privo di barriere architettoniche in ogni parte;
- d) **SUPERFICIE UTILE/CALPESTABILE:** non inferiore a mq. 200 (duecento) uso uffici / spogliatoi / servizi e accessori, con un'area scoperta esclusiva di almeno 20 posti auto per il personale in servizio ed auto aziendali;
- e) **SERVIZI:** 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 impiegati amministrativi; spazi di parcheggio coperto e scoperto esclusivo nelle immediate vicinanze;
- f) **DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE:** immediata;
- g) **AGIBILITÀ:** l'immobile, se finito, dovrà essere dotato del certificato di agibilità ed essere in regola con tutte le disposizioni di legge vigente a livello nazionale e regionale.

### **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**”):

- Che siano già proprietarie dell'immobile, giusto titolo di proprietà/acquisito precedente alla pubblicazione del presente Avviso, e che abbiano la piena disponibilità e possesso dell'area *de quo*;
- per i quali non sussistano cause di esclusione di cui agli artt. 94-98 del D.Lgs. 36/2023;
- che non si trovino in una situazione di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023;
- 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;

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), 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), 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 ha i requisiti minimi e le caratteristiche di cui all'art. 2 che precede.

#### **4. AMMISSIBILITA' DELLE PROPOSTE E INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

4.1 Saranno ritenute ammissibili, e dunque valutate, le sole proposte presentate da Proponenti in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 3 e che proporranno in locazione 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.

4.2 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 alla locazione di cui all'avviso medesimo, riservandosi la Società di utilizzare le informazioni acquisite per le finalità che riterrà più opportune.

4.3 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 dei criteri preferenziali descritti di seguito.

4.4 Il rapporto sarà regolato da apposito contratto di locazione, che sarà redatto per atto pubblico, con spese di rogito e oneri fiscali a carico del locatore.

#### **5. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

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

- a) vicinanza a fermate di mezzi pubblici **(max punti 6)**;
- b) collegamento in fibra ottica e predisposizione di collegamenti informatici e telematici **(max punti 6)**;
- c) avere uno sviluppo piano-volumetrico che consenta la massima flessibilità e adattabilità degli spazi nel tempo, possibilmente a pianta libera, con possibilità di utilizzare pareti mobili e/o attrezzature **(max punti 5)**;
- d) avere gli impianti con la massima flessibilità di adattamento ed eventuali variazioni del lay-out, di facile manutenzione, prevedendo la presenza di cavedi visitabili per i passaggi verticali e la previsione di tutti gli impianti ispezionabili in tutti gli ambienti per i passaggi orizzontali **(max punti 5)**;
- e) avere l'involucro edilizio, comprensivo di infissi esterni, che consenta di minimizzare i costi di gestione e di garantire una prestazione energetica tale da rispettare almeno i limiti imposti dalle normative vigenti in materia di contenimento energetico **(max punti 6)**;
- f) essere di recente costruzione e finito **(max punti 6)**;
- g) essere indipendente da parti condominiali **(max punti 6)**;
- h) essere dotato di: porte/portoni e finestre al piano terra di tipo antisfondamento con infissi esterni dotati di vetri antinfortunistici basso emissivi e di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti dei vetri, che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa sul risparmio energetico **(max punti 6)**;

- i) avere un 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 **(max punti 6)**;
- j) essere dotato di predisposizione per i seguenti impianti: cablaggio strutturato (fonia/dati), controllo accessi, sistema di monitoraggio dei consumi energetici, videosorveglianza e antintrusione **(max punti 6)**;
- k) avere la possibilità di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali: impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, etc **(max punti 6)**;
- l) Disponibilità della proprietà ad eseguire le opere necessarie ad adeguare l'immobile alle esigenze di Etra spa **(max punti 6)**.

5.2 Il punteggio massimo per la parte tecnica è pari a 70 punti; il punteggio massimo per la parte economica è pari a 30 punti.

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

5.4 Al Proponente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo (migliore somma dei punteggi dei criteri sopra riportati) sarà attribuito il massimo di 70 punti totali.

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

$$P = 70 * VC_i / VC_{Max}$$

dove:

P = punteggio

VC<sub>Max</sub> = valore complessivo massimo del merito Tecnico-Qualitativo (migliore somma dei punteggi dei criteri);

VC<sub>i</sub> = valore Tecnico-Qualitativo dell'offerta i-esima (somma dei punteggi dei criteri dell'offerta i-esima).

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

## 6. VALUTAZIONE PROPOSTA ECONOMICA

6.1 Al Proponente che avrà offerto il canone di locazione minore sarà attribuito il punteggio massimo. Il punteggio massimo per la parte economica è pari a 30 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 30 punti totali.

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

$$P = 30 * P_{min} / P_o$$

dove:

P = punteggio

P<sub>min</sub> = Canone di locazione più basso offerto;

P<sub>o</sub> = Canone di locazione offerto.

## 7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE E SOTTOSCRIZIONE DOCUMENTI DELLA MANIFESTAZIONE

7.1 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 09/10/2023.

7.2 La proposta deve essere sottoscritta con firma digitale o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata. Qualora il Proponente fosse sprovvisto di firma digitale, la proposta potrà essere sottoscritta con firma olografa ma dovrà essere accompagnata da copia di un documento d'identità in corso di validità.

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

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

### **7.1 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 economiche indicano un prezzo di locazione NON modificabile.

### **7.2 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 7.3 e 7.4 che seguono.

### **7.3 PROPOSTA TECNICA**

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

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Titolo di proprietà;
- Planimetria completa di tutti gli elementi architettonici, impiantistici e particolari costruttivi che consentano di verificare la rispondenza dell'immobile da locare con quanto previsto dal presente Avviso e dall'offerta;
- Relazione dettagliata che espliciti l'offerta con riferimento ai criteri premianti di cui all'art. 5.1 che precede.

### **7.4 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 canone di locazione proposto, 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. Per offrire un importo con eventuali decimali, apporre la virgola e non il punto, prima dei decimali.

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

## **8. ULTERIORI INFORMAZIONI**

8.1 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 proponente.

8.2 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.
- Di concordare con uno o più Proponenti uno o più sopralluoghi sull'Immobile dato in locazione.

8.3. 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.

8.4 In caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile 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 accorso sopravvenuto e il Proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa.

8.5 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).

## **9. PUBBLICAZIONE AVVISO**

9.1 Il presente avviso è pubblicato sul sito internet della stazione appaltante all'indirizzo <https://www.etraspa.it/fornitori/bandi-di-gara>, sul sito <https://etraspa.bravosolution.com> (sezione bandi e avvisi in corso), sull'albo pretorio del Comune di Cittadella e dei Comuni limitrofi e, per estratto, su due quotidiani locali.

## **10. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

10.1 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 sorgano 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.

## **11. 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.

## **12. CHIARIMENTI**

12.1 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 04/10/2023.

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

Cittadella,

IL PROCURATORE  
Area Servizio Idrico Integrato  
Ing. Alberto Liberatore  
(firmato digitalmente)