

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE DA ACQUISIRE PER USO COMPLESSO ALLOGGIATIVO PER MEMBRI DELLE FORZE DELL'ORDINE, DEL CORPO NAZIONALE DEI VIGILI DEL FUOCO, DELLA POLIZIA LOCALE E DEL PERSONALE SANITARIO.

Richiamati:

- il D.Lgs. 327/2000 e s.m.i. Testo Unico degli EE.LL.;
- il D.Lgs. 118/2011 e s.m.i. Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali e dei loro organismi;
- il D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e, in particolare, l'articolo 4 in relazione ai contratti esclusi, nonché gli artt. da 1 e 3 e da 94 a 98 con riferimento ai principi generali applicabili ai contratti pubblici;
- lo Statuto della Provincia di Varese adottato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 30 luglio 2019 con deliberazione n. 29;
- il Regolamento provinciale per l'alienazione, l'acquisizione e la gestione del Patrimonio immobiliare approvato con Delibera consiliare p.v. 21 del 10/05/2019;

Dato atto che:

- in data 16 luglio 2026, presso la Prefettura di Varese, si è riunito il Comitato Provinciale per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica, presieduto dal Prefetto di Varese Dott. Salvatore Pasquariello, alla presenza dei rappresentanti delle Forze dell'Ordine, della Provincia di Varese, del Comune di Varese, dell'ALER e degli ulteriori soggetti istituzionali interessati;
- nel corso della seduta, al terzo punto all'ordine del giorno, è stata affrontata la questione relativa all'assegnazione di alloggi destinati agli appartenenti alle Forze dell'Ordine e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco presenti sul territorio provinciale;
- all'esito della discussione, il Comitato Provinciale per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica ha incaricato il Presidente della Provincia di Varese di effettuare un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione, entro un raggio di n. 15 (quindici) chilometri dal Comune di Varese, di immobili potenzialmente idonei a soddisfare le esigenze abitative del personale delle Forze dell'Ordine e del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, prevedendo altresì l'acquisizione delle necessarie valutazioni economiche da parte dell'Agenzia del Demanio e l'eventuale predisposizione di interventi di riqualificazione degli immobili individuati;
- il medesimo Comitato ha inoltre rilevato l'opportunità di individuare soluzioni abitative diversificate, idonee sia per singoli occupanti sia per nuclei familiari, nonché di privilegiare immobili collocati in prossimità dei principali servizi pubblici;
- il Presidente della Provincia di Varese ha manifestato la disponibilità dell'Ente ad assumere il suddetto incarico e a collaborare con le Amministrazioni statali interessate per l'individuazione delle migliori soluzioni immobiliari disponibili sul territorio provinciale;
- all'esito della riunione, è stato altresì stabilito che gli alloggi dovranno essere prioritariamente assegnati alle Forze dell'Ordine, al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco e al personale sanitario; in via subordinata, potranno essere assegnati anche al personale delle altre Pubbliche Amministrazioni richiamate;
- in data 06 agosto 2026, presso la Prefettura di Varese, si è nuovamente riunito il Comitato Provinciale per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica, presieduto dal Prefetto di Varese Dott. Salvatore Pasquariello, alla presenza dei rappresentanti delle Forze dell'Ordine, della Provincia di Varese, del Comune di Varese, dell'ALER e degli ulteriori soggetti istituzionali interessati; in detta sede, il Comitato ha valutato con esito positivo la documentazione prodromica all'indagine di mercato di cui in oggetto predisposta dalla Provincia di Varese (verbale in atti al prot n. 39186 del 12/08/2026);
- con Deliberazione p.v. 112 del 12/08/2026, il Presidente della Provincia di Varese ha dato mandato all'Area Tecnica di procedere all'avvio delle indagini di mercato di cui in oggetto mediante pubblicazione di apposito avviso esplorativo.

Ciò premesso, la Provincia di Varese intende procedere all'avvio di un'indagine di mercato prodromica alla raccolta di manifestazioni d'interesse finalizzate all'individuazione, ai fini dell'acquisizione, di un immobile esistente da destinare a complesso alloggiativo per i membri dei corpi pubblici citati in oggetto, anche da riqualificare o rifunzionalizzare, potenzialmente idoneo a soddisfare le esigenze pubbliche sopra richiamate.

Verrà successivamente stabilito e reso noto quale, tra le PP.AA. coinvolte, avrà la facoltà di procedere all'acquisizione dell'immobile eventualmente individuato all'esito della presente procedura.

1. AVVERTENZE SULLA PRESENTE PROCEDURA

1. Il presente avviso ha carattere meramente esplorativo, non costituisce proposta contrattuale di acquisto al pubblico, non può essere considerato promessa di acquisto; lo stesso riveste carattere di ricerca di mercato e non vincola in alcun modo né l'Amministrazione delegante (Prefettura-UTG di Varese) né quella delegata (Provincia di Varese), che si riservano, ciascuna 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 a fronte della presentazione della candidatura/manifestazione d'interesse e/o della sua ammissione e/o dell'avvenuta selezione della stessa ai fini dell'aggiudicazione e/o del suo inserimento in graduatoria. Inoltre, non saranno riconosciuti rimborsi o compensi ai candidati per la compilazione della manifestazione d'interesse o di atti ad essa inerenti.

2. All'esito delle operazioni di cui al presente Avviso, la Provincia rimetterà alla Prefettura-UTG di Varese ogni statuizione di competenza circa l'eventuale prosecuzione delle negoziazioni.

3. La presentazione di candidatura a riscontro del presente avviso e secondo le modalità in esso descritte comporta, da parte del Candidato, integrale conoscenza ed accettazione immediata ed incondizionata del presente avviso, del suo contenuto integrale e specifico, di ciascuno dei suoi articoli ed allegati.

4. Il Candidato, mediante la presentazione della propria candidatura a riscontro del presente avviso e secondo le modalità in esso descritte, accetta, espressamente e senza riserva alcuna:

- che la propria offerta, qualora risultasse prima in graduatoria, verrà sottoposta a valutazione di congruità del prezzo di cessione offerto, che verrà commissionata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese ai sensi dell'articolo 64, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 300/1999, stante il coinvolgimento di molteplici Amministrazioni Pubbliche;
- che, nel caso in cui il prezzo offerto sia superiore alla valutazione di congruità di cui sopra, verrà richiesto al Candidato di adeguare la propria offerta in misura non superiore alla stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate, a pena di esclusione del Candidato e conseguente scorrimento della graduatoria.

Si rinvia a quanto disposto nell'articolo 5.

2. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE

1. L'immobile da acquisire dovrà avere le seguenti caratteristiche, a pena di esclusione:

A - Dimensioni e requisiti funzionali (requisiti obbligatori)

- 1) consistere in un fabbricato /complesso immobiliare che sia indipendente, autonomamente fruibile, non facente parte di condominio;
- 2) essere ubicato nel Territorio della Provincia di Varese, nell'arco di un massimo di n. 15 (quindici) chilometri di distanza in linea d'aria rispetto all'Emiciclo Fabio Mondora prospiciente la sede della Provincia di Varese e Prefettura UTG di Varese, in Varese Piazza Libertà n.1;
- 3) avere:
 - a) Superficie lorda di pavimento (SLP) non inferiore a mq 2500;
 - b) Volumetria complessiva del lotto non inferiore a mc 8000;
- 4) consistere in un fabbricato /complesso immobiliare già destinato a residenza, albergo, foresteria, convitto, caserma, collegio, RSA, pensionato o altra funzione assimilabile;
- 5) sia caratterizzato da assenza di vincoli attuali e/o futuri che ne impediscano l'acquisizione da parte di una pubblica amministrazione;
- 6) sia caratterizzato da assenza di vizi e/o difformità insanabili ai sensi di Legge;

- 7) sia caratterizzato da assenza di prelazioni di legge all'acquisto in favore di terzi (a titolo esemplificativo: prelazioni ex art. 38 Legge 392/1978 e s.m.i.); per l'eventuale prelazione ai sensi dell'art. 59 D.Lgs. 42/2004, si rinvia a quanto indicato al comma 3 dell'articolo 7;
- 8) sia caratterizzato da possibilità tecnica di realizzare alloggi destinati a singoli occupanti e nuclei familiari secondo un modello abitativo che garantisca la creazione di spazi comuni, alloggi *social housing* (monolocale, bilocale e trilocali equamente distribuiti), depositi e locali tecnici centralizzati;
- 9) sia caratterizzato da accessibilità mediante viabilità ordinaria e presenza di opere di urbanizzazione primaria.

B – Requisiti giuridici specifici (requisiti obbligatori):

- 1) l'immobile dev'essere di proprietà esclusiva del Candidato, da dimostrarsi con allegazione dell'atto di provenienza conforme al principio della regolare continuità delle trascrizioni presso i registri immobiliari oppure con atto equipollente per legge;
- 2) l'immobile e le sue pertinenze non dovranno essere gravati da alcun privilegio e/o diritto reale di garanzia e/o di godimento in favore altrui, fatta eccezione per eventuali servitù coattive e/o volontarie - apparenti e non apparenti - in favore di soggetti pubblici e/o privati, che non impediscano in alcun modo il trasferimento della piena proprietà e il pieno godimento del cespite e delle sue pertinenze e che dovranno essere dichiarate e comprovate dal Candidato in sede di presentazione della manifestazione d'interesse;
- 3) l'immobile dovrà essere immediatamente libero da persone e cose, immediatamente disponibile, non gravato da contratti e/o situazioni in fatto e/o diritto pendenti e/o risolti che possano anche potenzialmente inficiare l'acquisizione del pieno possesso e della piena detenzione e disponibilità da parte della P.A. acquirente.

2. L'assenza di uno dei suddetti requisiti obbligatori determinerà l'esclusione della candidatura secondo le modalità di cui all'articolo 5.

3. REQUISITI DEL CANDIDATO

1. Sono ammessi a partecipare alla presente procedura persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della candidatura, nonché enti e/o soggetti giuridici e/o persone giuridiche, pubblici o privati, 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 oppure di atto equipollente per legge;

B) non deve avere rapporti debitori, a qualsiasi titolo, ovvero abbia integralmente saldato tutte le esposizioni debitorie nei confronti di alcuna delle Pubbliche Amministrazioni coinvolte nella presente indagine di mercato;

C) non deve trovarsi in condizioni di sfratto per morosità o di occupazione abusiva e non deve avere altra vicenda contenziosa nei confronti di alcuna delle Pubbliche Amministrazioni coinvolte nella presente indagine di mercato;

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

E) non deve trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione e/o cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione, tra le quali le seguenti:

- 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 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.

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

1) 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;

2) di avere letto, compreso ed accettato le seguenti clausole dell'avviso pubblico:

1. AVVERTENZE SULLA PRESENTE PROCEDURA; 2. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE; 3. REQUISITI DEL CANDIDATO; 4. PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE/MANIFESTAZIONI D'INTERESSE; 5. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA; 6. CRITERI DI SELEZIONE DELLE CANDIDATURE/MANIFESTAZIONI D'INTERESSE; 7. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELLA COMPRAVENDITA;

3) in particolar modo di accettare, mediante la presentazione della propria candidatura, espressamente e senza riserva alcuna:

a) che la propria offerta, qualora risultasse prima in graduatoria, verrà sottoposta a valutazione di congruità, attraverso redazione di perizia di stima giurata ed asseverata ai sensi di Legge, del prezzo di cessione offerto, che verrà commissionata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese ai sensi dell'articolo 64, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 300/1999;

b) che, nel caso in cui il prezzo offerto sia superiore alla valutazione di congruità di cui sopra, verrà richiesto al Candidato di adeguare la propria offerta in misura non superiore alla stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate, a pena di esclusione del Candidato e conseguente scorrimento della graduatoria;

4) 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.;

5) 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;

6) per sé e per i propri aventi causa, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter del D.Lgs. 30/03/2001 n. 165, 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 e/o la risoluzione ex lege del contratto, con addebito di risarcimento del danno.

4. 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 – MANIFESTAZIONE INTERESSE PER COMPLESSO ALLOGGIATIVO FORZE DELL'ORDINE E ALTRI.**

2. Il plico dovrà contenere:

I) 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 – a pena di esclusione – al modello di cui all'**allegato A** e che sia munita in calce di marca da bollo ai sensi di Legge di € 16,00, salve le esenzioni di Legge; in seno a detta domanda il Candidato deve necessariamente indicare indirizzo pec-mail quale domicilio digitale speciale per la presente procedura ai sensi dell'art. 3 bis co 4 quinquies D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

La manifestazione d'interesse – a pena d'esclusione – dovrà essere datata e sottoscritta dal Candidato (persona fisica o legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo) ovvero dal procuratore speciale.

Alla stessa andrà allegata copia fotostatica del documento d'identità del soggetto dichiarante in corso di validità e dell'eventuale procura speciale rilasciata con atto notarile.

È nulla la candidatura incompleta, priva di sottoscrizione, condizionata o espressa in modo indeterminato.

La candidatura non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

II) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA a corredo (all'interno della BUSTA N. 1)

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- a) in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa, procura speciale notarile in originale o copia autenticata;
- b) fotocopia del documento di identità del Candidato in corso di validità;
- c) fotocopia del permesso/carta di soggiorno se ricorre il caso;
- d) copia dell'atto costitutivo e dello statuto del Candidato partecipante che sia Ente/persona giuridica, rimanendo tuttavia esclusi dalla presente produzione documentale le persone fisiche, le ditte individuali;
- e) 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;
- f) informativa privacy ex Reg UE 2016/679 sottoscritta dal Candidato;
- g) patto di integrità debitamente sottoscritto dal Candidato, secondo il modello **allegato B**.

In caso di riscontrata incompletezza nell'allegazione della documentazione di cui al punto II), il Candidato verrà invitato ad integrare la stessa entro e non oltre n. 5 giorni dal ricevimento dell'invito alla regolarizzazione, a pena di esclusione.

III) DOCUMENTAZIONE TECNICA a corredo che comprovi la sussistenza delle caratteristiche richieste ai sensi dell'articolo 1 (all'interno della BUSTA N. 2):

1. ATTO DI PROVENIENZA A COMPROVA DELLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, da allegare in copia conforme all'originale con relativa nota di trascrizione nei registri immobiliari, nel rispetto del principio di continuità delle trascrizioni; oppure DOCUMENTO EQUIPOLLENTE AI SENSI DI LEGGE, da allegare in copia conforme all'originale;

2. ELABORATI E CERTIFICATI

a) **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 seguenti dati identificativi dell'immobile:

- localizzazione dell'immobile, compresi identificativi catastali;
- ubicazione dell'immobile all'interno dell'ambito territoriale di cui all'articolo 2 comma 1 – requisito A 2), con indicazione della distanza in linea d'aria, espressa in KM, rispetto all'Emiciclo Fabio Mondora prospiciente la sede della Provincia di Varese e Prefettura UTG di Varese in Varese Piazza Libertà n.1;
- condizione dell'immobile prevista all'atto della consegna;
- autonomia funzionale dell'immobile anche dal punto di vista delle utenze;
- presenza di uno o più accessi indipendenti;
- attuale destinazione urbanistica;
- l'eventuale sussistenza di vincoli – ivi comprese servitù di ogni tipo a favore di soggetti pubblici e/o privati, nonché vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e/o vincoli secondo le vigenti disposizioni urbanistiche applicabili; con indicazione dell'eventualità e della misura in cui dette servitù e vincoli incidano sul trasferimento e sul godimento dell'immobile e delle sue pertinenze da parte dell'acquirente;
- l'indicazione degli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per ottenere titoli abilitativi alla costruzione;
- numero di piani dell'edificio;
- anno di costruzione dell'immobile ed ultima ristrutturazione;
- caratteristiche delle strutture, finiture ed impianti;
- descrizione sintetica dell'attuale stato di manutenzione, anche in relazione a:
 - conformità urbanistica con indicazione di tutti i titoli edilizi con data e numero di rilascio dei provvedimenti autorizzativi e indicazione del certificato di agibilità (se presente);
 - conformità catastale dell'immobile con verifica dello stato di fatto;
 - condizione statica dell'immobile anche in relazione alle leggi antisismiche vigenti e dotazione del certificato di collaudo statico (se presente);
 - rispetto di tutte le norme in materia di igiene e sicurezza e indicazioni circa l'assenza di materiali tossici;
 - rispondenza alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche;
 - classe energetica dell'immobile certificata da apposito APE;
 - eventuale frazionamento delle unità abitative o valutazioni tecniche circa la possibilità tecnica di realizzare alloggi destinati a singoli occupanti e nuclei familiari, nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche vigenti;
- indicazione, se presenti, del numero delle unità già configurate per uso abitativo, dotate di camera, bagno e cucina/angolo cottura, con relativa individuazione negli elaborati grafici allegati;
- eventuale possibilità di ampliamento volumetrico del fabbricato (orizzontale/verticale) in conformità alle disposizioni normative urbanistiche e paesaggistiche;
- descrizione delle aree scoperte a verde quali pertinenze ad uso esclusivo, con indicazione della loro superficie;
- descrizione delle superfici di parcheggio scoperto/coperto in mq presenti e del numero di posti auto presenti e/o ricavabili;
- indicazione dei principali mezzi di trasporto urbano per raggiungere l'immobile;
- indicazione distanza in KM dell'immobile rispetto: - alle fermate di mezzi di trasporto urbano; - a scuole e/o asili pubblici; - a servizi sanitari pubblici e/o privati non

esclusivamente veterinari; - a supermercati/alimentari; - a strutture sportive e di svago.

- b) **attestazione di prestazione energetica (APE)** in corso di validità;
- c) copia delle più recenti **certificazioni** urbanistiche, strutturali ed impiantistiche in possesso del Candidato (esempio: pratiche edilizie, agibilità, collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. n. 37/2008 e s.m.i. ecc.);
- d) **perizia di stima** del più probabile valore di mercato dell'immobile, sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo, asseverata;
- e) **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;
- f) **schede catastali** con i relativi identificativi.

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IV) OFFERTA ECONOMICA DI CESSIONE, avente a pena d'esclusione contenuto analogo al relativo modello **allegato D** (all'interno della **BUSTA N. 3**).

L'offerta economica - redatta in carta legale del valore corrente e con allegazione di marca da bollo salve esenzioni di legge - 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).

Dovrà essere specificato l'importo dell'IVA se dovuta.

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.

La busta andrà contrassegnata con la dicitura *"Offerta economica"*.

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

4. Il plico dovrà essere indirizzato alla PROVINCIA DI VARESE – AREA TECNICA – 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 OTTOBRE 2026**, 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 della Provincia all'atto del ricevimento.

5. Le manifestazioni d'interesse, 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.

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

5. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

1. Successivamente alla data di scadenza del termine previsto per la presentazione delle candidature/manifestazioni d'interesse, le proposte tempestivamente pervenute saranno sottoposte alla valutazione da parte di una **Commissione** nominata con determinazione dirigenziale, formata da n. 3 (tre) membri nominati tra i funzionari dipendenti a tempo indeterminato della Provincia di Varese, con attribuzione ad uno dei medesimi delle funzioni di Presidente di Commissione. Verrà altresì individuato un segretario verbalizzante, senza diritto di voto.

2. Si procederà alla valutazione nei termini di cui al precedente comma anche in presenza di una sola proposta tempestivamente presentata.

3. I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica in data che verrà comunicata almeno n. 48 ore prima sulla pagina istituzionale dedicata della Provincia di Varese, presso gli uffici dell'Area Tecnica – Settore Patrimonio e Servizi Territoriali Integrati della Provincia di Varese in Varese, Piazza Libertà 1 (residenza provinciale di Villa Recalcatti).

In detta seduta pubblica, la Commissione procederà:

- ☐ al controllo formale e 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.

4. 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.

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

6. Il giorno della seduta riservata, 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.

7. In successiva seduta pubblica, di cui verrà data comunicazione via pec ai Candidati ammessi, 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.

8. All'esito delle suddette operazioni, la Commissione stilerà **graduatoria provvisoria** delle Candidature/manifestazioni d'interesse ammesse e redigerà verbale conclusivo delle operazioni di gara.

9. L'offerta oggetto della prima candidatura in graduatoria verrà sottoposta a valutazione di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese ai sensi dell'articolo 64, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 300/1999.

10. Nel caso in cui il prezzo offerto sia superiore alla suddetta valutazione di congruità, verrà richiesto al Candidato di adeguare la propria offerta in misura non superiore alla stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate, a pena di esclusione del Candidato e conseguente scorrimento della graduatoria.

11. 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.

12. In caso di esito positivo delle verifiche di cui al punto precedente, si procederà alla definitiva individuazione della Candidatura vincitrice.

13. Le pubblicazioni effettuate nell'Albo Pretorio e nel sito web della Provincia di Varese hanno valore di notifica ai sensi di Legge nei confronti dei Candidati.

14. Si comunica sin d'ora che il concorrente che risulterà vincitore, qualora l'Ente decida di procedere alla formalizzazione dell'acquisto dell'immobile individuato e di proprietà dello stesso, dovrà assumere a proprio carico ogni onere relativo alle eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali che si rendessero necessarie ai fini della formalizzazione dell'acquisto e della stipula dell'atto notarile.

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

1. L'individuazione dell'offerta vincitrice avverrà secondo il principio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con valutazione dell'offerta tecnica per massimo n. 80 (ottanta) punti e valutazione dell'offerta economica per massimo n. 20 (venti) punti.

2. Ciascuna offerta tecnico-economica ammessa verrà valutata dalla Commissione di cui al comma 1 sulla scorta dei criteri oggettivi e con assegnazione di punteggi come di seguito indicato.

3. Il voto per l'**offerta tecnica** sarà dato dal valore dato dalla sommatoria dei punteggi per ciascun criterio valutativo come da tabella di cui all'**Allegato E** parte integrante del presente avviso (valutazione offerta tecnica):

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

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

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

5. 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.

7. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELLA COMPRAVENDITA

1. L'autorizzazione all'acquisto dell'immobile alle condizioni determinate all'esito della presente indagine sarà oggetto di Deliberazione del competente Organo all'interno della P.A. che intenderà procedere in tal senso.

2. Qualora l'immobile oggetto dell'offerta aggiudicataria ricada nell'ambito di applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'acquisto del medesimo sarà subordinato:

- al rilascio delle autorizzazioni di Legge da parte della competente Autorità ai sensi del medesimo Testo Unico;
- alla rinuncia o al mancato esercizio del diritto di prelazione all'acquisto da parte delle PP.AA. aventi titolo ai sensi del medesimo Testo Unico.

8. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO

Il presente avviso è pubblicato nel sito web e nell'Albo Pretorio on-line nella Provincia di Varese nonché nel sito web e nell'Albo Pretorio on-line della Prefettura-UTG di Varese per almeno n. 30 giorni naturali e consecutivi e comunque fino alla data di scadenza del termine per la presentazione delle candidature/manifestazioni d'interesse.

La Provincia di Varese potrà valutare di richiedere:

- ad almeno n. 10 Comuni ricompresi nell'area territoriale sopra indicata,
- ai Comuni all'interno del proprio territorio provinciale attualmente collocati nella fascia demografica E di cui all'articolo 1 comma 33 Legge 56/2014 (Comuni con popolazione superiore a 30.000 e fino a 100.000 abitanti),

la pubblicazione in evidenza del presente avviso nella sezione notizie dei rispettivi siti web istituzionali per il medesimo lasso temporale sopra specificato.

In ogni caso, il presente avviso, unitamente ai suoi allegati, rimarrà pubblicato nel sito web e nell'Albo Pretorio on-line della Provincia di Varese fino a tutto il 31/12/2026, unitamente ai relativi allegati ed aggiornamenti.

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati, di cui la Provincia di Varese, sia quale titolare sia quale responsabile del trattamento, 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. All'uopo si richiama l'informativa allegata al presente avviso quale parte integrante.

10. 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 dell'Area Tecnica della Provincia di Varese Arch. Giuseppe Ruffo.

Per **informazioni** relative al presente avviso:

Settore Patrimonio e Servizi Territoriali Integrati /Area Tecnica – Piazza Libertà 1, Varese;

tel. 0332/252350 - roberto.somaini@provincia.va.it

tel. 0332/252728 - filippo.piscopiello@provincia.va.it

tel. 0332/252008 - sara.brugnoni@provincia.va.it

Allegati:

Allegato A – modello manifestazione interesse

Allegato B1 – patto d'integrità (da sottoscrivere ed allegare alla candidatura)

Allegato B2 – informativa GDPR della Provincia di Varese (da sottoscrivere ed allegare alla candidatura)

Allegato B3 – codice di comportamento dei dipendenti della Provincia di Varese (da sottoscrivere ed allegare alla candidatura)

Allegato C – dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione CCIAA

Allegato D – modello di offerta economica

Allegato E – criteri di valutazione dell'offerta tecnica

Il Dirigente Responsabile

Dott. Rodolfo Di Gilio

In sostituzione Dirigente Area Tecnica Arch. Giuseppe Ruffo

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