

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA E L'ACQUISTO DI UN FABBRICATO CON AREA ESTERNA CIRCOSTANTE DA ADIBIRE AD AUTORIMESSA AZIENDALE (art. 36 L.P. 23/1990 e ss.mm.ii.)

1. Fiemme Servizi Spa (di seguito "*Fiemme Servizi*" o "*la Società*") è una società soggetta alla direzione ed al coordinamento dei Comuni di Capriana, Carano, Castello Molina di Fiemme, Cavalese, Daiano, Panchià, Predazzo, Tesero, Valfioriana, Varena Ziano di Fiemme e della Comunità Territoriale della Val di Fiemme, per conto dei quali gestisce, a seguito di affidamento con modalità *in house providing*, il ciclo integrale dei rifiuti solidi urbani e della raccolta differenziata.

2. Fiemme Servizi ricerca, per l'eventuale acquisto, un immobile con area esterna circostante da adibire ad autorimessa (di seguito "*l'Immobile*").

3. A tal fine, Fiemme Servizi intende, con il presente Avviso pubblico, verificare se sussista sul mercato la disponibilità di un Immobile che presenti caratteristiche funzionali corrispondenti alle esigenze della Società e che sia proposto a condizioni economicamente vantaggiose e comunque ad un prezzo che risulti congruo ai sensi dell'art. 36, commi 7 ss., L.P. n. 23/1990 e ss.mm.ii.

4. Si invitano pertanto i soggetti interessati che siano proprietari di immobili le cui caratteristiche siano rispondenti alle esigenze di Fiemme Servizi, come di seguito illustrate, a presentare la propria proposta composta da dichiarazioni richieste al proponente, di documentazione tecnica e di offerta economica, secondo le prescrizioni del presente Avviso e secondo i fac-simile allegati.

5. Gli Immobili offerti dovranno essere liberi da vincoli e diritti pregiudizievoli, in piena disponibilità e proprietà del proponente, come previsto dall'art. 36 comma 3 L.P. n. 23/1990 e ss.mm.ii., a titolo esemplificativo non dovrà essere gravato da ipoteche, da arretrati di imposte e tasse, da servitù personali e da altri oneri pregiudizievoli e con promessa di difesa in caso di evizione; non dovrà altresì essere oggetto di locazioni o comodati, anche parziali.

6. Ogni interessato potrà eventualmente presentare la propria offerta relativa a più di un immobile.

7. Si precisa che con la pubblicazione e comunicazione del presente Avviso e con le successive fasi di ammissione e valutazione delle proposte presentate, Fiemme Servizi NON assume alcun obbligo e impegno nei confronti dei soggetti che eventualmente manifestino interesse e formulino proposte di acquisto né in relazione all'acquisizione degli Immobili proposti, né all'avvio di alcuna trattativa in merito, né al rimborso dei costi sostenuti per la esecuzione di eventuali lavori in vista della presentazione dell'offerta o successivamente ad essa, né per il rimborso di eventuali spese per attività di natura progettuale.

Fiemme Servizi si riserva ogni più ampia facoltà di non procedere all'accettazione di alcuna delle proposte presentate, anche se le stesse sono state ammesse e valutate positivamente dalla Commissione, qualora le ritenga inadeguate alle proprie esigenze o comunque non vantaggiose e ciò senza che i proponenti possano pretendere alcun risarcimento, indennizzo o rimborso.

Fiemme Servizi si riserva inoltre la facoltà di esperire una eventuale fase di negoziazione con uno o più soggetti proponenti sulla base delle effettive caratteristiche degli Immobili proposti.

Fiemme Servizi si riserva di disporre l'accettazione definitiva anche nell'ipotesi di un'unica proposta ammissibile.

8. Fiemme Servizi NON riconoscerà alcun diritto di intermediazione, provvigione o compenso ad operatori ed agenzie del settore immobiliare.

ARTICOLO I)

REQUISITI MINIMI ESSENZIALI E CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

A) Requisiti minimi essenziali e caratteristiche tecnico-funzionali principali

L'Immobile dovrà presentare i seguenti requisiti minimi essenziali e le seguenti caratteristiche tecnico – funzionali principali.

Qualora l'Immobile difetti di uno o più elementi previsti come requisiti minimi essenziali, l'offerta non potrà essere ammessa e sarà pertanto esclusa, salvo quanto riportato al successivo punto C).

a.1) Poiché l'immobile sarà funzionale al servizio di raccolta rifiuti della Valle di Fiemme e nel contempo dovrà essere rapidamente raggiungibile dal Centro Raccolta di Medoina, esso dovrà essere **localizzato in uno dei Comuni della Valle di Fiemme nelle vicinanze della S.P. 232, ad una distanza massima di 2.000 m** dalla strada stessa, in tutta la sua estensione. Per l'assegnazione del punteggio di cui al successivo art. III si terrà proporzionalmente conto della distanza dalla S.P. 232 e del tempo di percorrenza, fino appunto alla distanza massima di 2.000 m.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari a 100 punti.

a.2) L'immobile dovrà essere **idoneo ed urbanisticamente compatibile** per un utilizzo come autorimessa.

Per questo elemento non è prevista l'assegnazione di alcun sub-punteggio.

a.3) L'immobile dovrà essere in **ottime condizioni dal punto di vista strutturale e manutentivo**. Si terrà conto della vetustà del fabbricato e degli interventi effettuati sullo stesso: anno di costruzione e successivi interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento e manutenzione straordinaria e ordinaria.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari 30 punti.

a.4) L'immobile dovrà essere **agevolmente accessibile da mezzi per trasporto rifiuti**, provvisto di areale esterno con possibilità di manovra per mezzi pesanti.

Per questo elemento non è prevista l'assegnazione di alcun sub-punteggio.

a.5) L'**altezza** netta interna dell'area autorimessa non dovrà essere inferiore a **5,00 m**, con accessi di altezza non inferiore ai **4,50 m**. Ad altezze pari o superiori a 6,00 m verrà attribuito **il punteggio massimo**. L'altezza degli altri spazi è quella minima di legge.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari a 10 punti.

a.6) L'immobile dovrà avere **superficie totale minima** pari a **mq 850**. **Per superfici pari o superiori a mq 1.050,00 sarà attribuito il punteggio massimo.**

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari a 50 punti.

a.7) **Pertinenze esterne ad uso esclusivo**, dalle quali si accede all'area autorimessa, di un'area minima di **mq 600**, accessibile anche a mezzi pesanti e avente conformazione idonea alla manovra degli stessi. **Per superfici pari o superiori a mq 1.000 sarà attribuito il punteggio massimo.**

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari a 50 punti.

a.8) L'area autorimessa dovrà **consentire il parcheggio minimo** dei seguenti mezzi:

- nr. 8 mezzi - area parcheggio 6,00 m x 2,50 m;
- nr. 8 mezzi – area parcheggio 7,00 m x 2,5 m;
- nr. 2 mezzi – area parcheggio 7,00 m x 3,00 m;
- nr. 2 mezzi – area parcheggio 10,00 m x 3,00 m.

Il punteggio massimo sarà riconosciuto alle proposte che permettano il parcheggio massimo di 23 mezzi. Il punteggio potrà essere ridotto se l'eventuale articolazione avesse ad essere ritenuta limitativa della funzionalità della struttura.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari a 30 punti.

a.9) I **locali per l'attività operativa** che **devono** essere presenti o essere realizzabili, a cura e spese del proponente e nei tempi di cui al successivo punto D), sono i seguenti e le relative superfici nette dovranno essere comprese tra i seguenti valori minimi e massimi:

	Sup. netta minima (mq)	Sup. netta massima (mq)
a.9.1 - Locale ufficio	80,00	120,00
a.9.2 - Locale spogliatoi comprensivi dei rispettivi blocchi servizi/doccia	12,00	30,00
a.9.3 - Servizi igienici	Come da norma	

Per superfici nette pari o superiori alle superfici nette massime sarà attribuito il punteggio massimo. Il punteggio potrà essere ridotto se l'eventuale articolazione avesse ad essere ritenuta limitativa della funzionalità della struttura.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per il sub-elemento a.9.1 è pari a 20 punti.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per il sub-elemento a.9.2 è pari a 20 punti.

Per il sub-elemento a.9.3 non è prevista l'assegnazione di alcun sub-punteggio.

a.10) La struttura dovrà essere dotata di **area lavaggio mezzi**, provvista di sistema di raccolta delle acque di lavaggio e impianto di depurazione, compresi attacchi elettrico e idrico.

Per questo elemento non è prevista l'assegnazione di alcun sub-punteggio.

a.11) La struttura dovrà essere dotata di **impianto elettrico** a norma di legge che consenta di illuminare anche l'area esterna.

Per questo elemento non è prevista l'assegnazione di alcun sub-punteggio.

a.12) Tutta la struttura dovrà essere dotata di **impianto di riscaldamento**; per l'autorimessa è sufficiente un impianto di riscaldamento ad aria con termoconvettori, tale da garantire una temperatura minima superiore allo zero nella stagione invernale, mentre per tutti gli altri locali si prevede un impianto di tipo corrente a norma per i rispettivi utilizzi.

Per questo elemento non è prevista l'assegnazione di alcun sub-punteggio.

B) Caratteristiche tecnico-funzionali opzionali

Vengono di seguito elencate ulteriori caratteristiche tecnico - funzionali opzionali che, se presenti, saranno oggetto di valutazione da parte di Fiemme Servizi.

b.1) Saranno valutate positivamente soluzioni che prevedono l'**automazione** degli accessi e/o degli impianti tecnologici.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari a 5 punti.

b.2) Nel caso l'immobile sia articolato su più piani, si terrà conto di **accessibilità e collegamenti** tra gli stessi, nonché della **dislocazione dei vari locali**, in considerazione della funzionalità e praticità della struttura proposta.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari a 5 punti.

b.3) Saranno valutate positivamente proposte che comprendano **altre dotazioni impiantistiche** oltre alle minime di legge: impianto antintrusione (b.3.1), impianto di videosorveglianza (b.3.2), impianto di rilevazione e spegnimento incendi (b.3.3), impianto aria compressa (b.3.4).

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per il sub-elemento b.3.1 è pari a 5 punti.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per il sub-elemento b.3.2 è pari a 5 punti.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per il sub-elemento b.3.3 è pari a 10 punti.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per il sub-elemento b.3.4 è pari a 10 punti.

b.4) Saranno valutati positivamente gli immobili dotati di impianti in grado di soddisfare anche parzialmente il fabbisogno energetico dell'edificio usando **fonti rinnovabili**.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari a 30 punti.

b.5) Saranno valutate positivamente offerte che comprendono eventuale **alloggio per custode**.

Il sub-punteggio massimo che sarà assegnato per questo elemento è pari a 20 punti.

C) Eventuali interventi per l'adeguamento dell'Immobile entro la data di cui al successivo punto D)

Qualora l'Immobile (i) difetti di uno o più elementi previsti come requisiti minimi essenziali e/o (ii) difetti di una o più delle caratteristiche tecnico – funzionali superiori ai requisiti minimi di cui al precedente punto A) o delle caratteristiche tecnico – funzionali opzionali di cui al precedente punto B), ai fini dell'ammissione e della valutazione dell'offerta (casi sub i) e/o ai fini della sola valutazione (casi sub ii), il proponente dovrà:

- dichiarare il proprio impegno a realizzare gli interventi per modificare gli assetti distributivi/funzionali e quant'altro necessario per l'adeguamento dell'immobile ai requisiti minimi essenziali e/o alle caratteristiche tecnico-funzionali a propria esclusiva cura e spese e senza possibilità di alcun addebito o pretesa nei confronti della Fiemme Servizi;
- indicare il termine tassativo entro il quale si impegna a realizzare gli interventi per l'adeguamento di cui sopra, termine comunque non posteriore alla data di cui al successivo punto D);
- presentare la documentazione progettuale relativi agli interventi di cui sopra, comprensiva di una relazione tecnica.

D) Disponibilità dell'Immobile

1. L'Immobile dovrà essere disponibile per l'immissione nel possesso da parte di Fiemme Servizi, libero da persone e cose e dopo l'avvenuta ultimazione degli eventuali interventi di adeguamento di cui al punto precedente, entro e non oltre il termine massimo di **4 (quattro) mesi** dall'accettazione definitiva della proposta di vendita da parte di Fiemme Servizi, ovvero dalla data di stipula del preliminare di compravendita.

E) Chiarimenti e sopralluogo

1. Con la partecipazione alle presente procedura, i proponenti accettano di fornire tutti i chiarimenti che la Società reputerà essere necessari per la valutazione della proposta.

2. I proponenti accettano altresì di mettere a disposizione l'immobile per un sopralluogo da parte di Fiemme Servizi al fine di verificare in loco le caratteristiche e le condizioni dell'immobile ai sensi delle precedenti lettere del presente articolo.

ARTICOLO II)
PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. Il plico contenente l'offerta e la documentazione, a pena di esclusione, dovrà essere sigillato e pervenire entro e non oltre il termine tassativo e perentorio delle

ore 12:00 del giorno 30 settembre 2016

al seguente indirizzo:

Fiemme Servizi Spa
Via Dossi, 25
38033 Cavalese (Tn)

nei seguenti modi:

- a mezzo raccomandata a/r del servizio postale;
- altro vettore;
- consegna a mano, personalmente o a mezzo delegato, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 dal lunedì al venerdì.

2. Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, comprovare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

3. Fiemme Servizi non prenderà in considerazione le proposte che verranno presentate oltre il termine tassativo e perentorio sopra indicato.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo non pervenga a destinazione in tempo utile.

Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione fa fede unicamente il timbro dell'Ufficio Segreteria con attestazione del giorno e dell'ora di arrivo.

La mancata presentazione dei plichi nel luogo, nei termini rispetto a quanto indicato precedentemente comporta l'esclusione dell'offerente dalla procedura.

4. La proposta dovrà essere redatta in lingua italiana e presentata in un plico chiuso recante all'esterno, oltre al nominativo del proponente, la dicitura: **"PROPOSTA PER AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA E L'ACQUISTO DI UN FABBRICATO CON AREA ESTERNA CIRCOSTANTE DA ADIBIRE AD AUTORIMESSA AZIENDALE"** e contenente:

Busta 1 – Documentazione amministrativa;

Busta 2 – Documentazione Tecnica;

Busta 3 – Offerta Economica.

5. La proposta dovrà, a pena di esclusione, essere sottoscritta dal proprietario dell'Immobile, In caso di comproprietà, la documentazione di cui sopra dovrà essere predisposta e sottoscritta da ciascun comproprietario.

In caso il proprietario (o comproprietario) dell'Immobile sia una persona giuridica, la documentazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito di idonei poteri.

6. Nel plico contenente gli elementi di carattere amministrativo e tecnico non dovrà essere contenuto alcun riferimento all'importo proposto.

7. L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica presso gli uffici della Fiemme Servizi il giorno **05 ottobre 2016 alle ore 11.00.**

8. Non sono ammesse offerte condizionate o parziali rispetto a quanto richiesto dal presente Avviso.

9. Fiemme Servizi non restituirà ai proponenti nessuno dei documenti presentati in fase di presentazione della proposta.

10. Le carenze di qualsiasi elemento formale delle proposte potranno essere sanate attraverso la procedura di cui agli artt. 23 L.P. 2/2016 e 83 comma 9 D.Lgs. 50/2016.

ARTICOLO II.1)

BUSTA N. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta dovrà contenere le seguenti dichiarazioni.

1) REQUISITI SOGGETTIVI DEI PROPONENTI

I proponenti dovranno presentare dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 avente ad oggetto l'assenza di cause di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e in particolare l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 24 L.p. 2/2016 e all'art. 80 del D.Lgs 50/2016.

2) GARANZIA PROVVISORIA

A garanzia dell'esatto adempimento degli impegni assunti con la proposta i proponenti dovranno presentare apposita garanzia provvisoria dell'importo di **€ 11.000,00** (undicimila/00) con validità non inferiore a 180 (centottanta) giorni decorrenti dal termine per la presentazione delle proposte.

La garanzia può essere costituita, a scelta del proponente, in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore di Fiemme Servizi, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Fiemme Servizi o mediante accredito

sul conto corrente intestato a Fiemme Servizi avente come causale “Garanzia provvisoria per proposta di acquisto immobiliare a Fiemme Servizi Spa - Avviso n. 1/2016”.

La garanzia, a scelta del proponente, può essere rilasciata da imprese bancarie che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d.lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del d.lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, 2° comma, c.c. nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Fiemme Servizi.

La garanzia dovrà altresì contenere l'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta di Fiemme Servizi nel corso della procedura, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora conclusa la procedura stessa.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto preliminare, per fatto del proponente riconducibile ad una condotta connotata da dolo o colpa grave, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

L'offerta è altresì corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare la garanzia fideiussoria di cui al successivo art. V paragrafo 4 in caso la proposta sia selezionata da Fiemme Servizi in vista della stipula del contratto preliminare.

In caso di proposta formulata da più soggetti, la garanzia provvisoria deve essere unica e cointestata a tutti i soggetti proponenti.

ARTICOLO II.2)

BUSTA N.2 – DOCUMENTAZIONE TECNICA

La busta n. 2 dovrà contenere quanto di seguito:

a) Scheda Tecnica dell'Immobile, di cui all'Allegato “B”, compilata dal proponente in ogni suo campo, corredata delle dichiarazioni in merito agli eventuali interventi di adeguamento di cui al precedente art. I, punto C) e sottoscritta da ogni proprietario.

b) Planimetrie dell'Immobile;

c) Estratto tavolare dell'Immobile, dal quale appaia il titolo della piena ed esclusiva proprietà da parte del proponente;

d) Certificazione di destinazione urbanistica dell'area esterna al fabbricato, ricompresa nell'Immobile;

e) Certificato di agibilità dell'Immobile;

f) Certificato Protezione Incendi;

g) Relazione tecnico-illustrativa di massimo 10 pagine, organizzata per paragrafi, numerati secondo gli elementi di cui all'articolo I del presente Avviso di ricerca immobiliare, contenente tutte le informazioni richieste in bando ed eventuali informazioni aggiuntive, che il proponente ritenesse utili, ai fini di una completa ed esaustiva descrizione dell'Immobile proposto.

h) Altri elaborati tecnici:

- corografia;
- estratto strumenti urbanistici;
- estratto mappe catastali;
- piante dell'immobile proposto con indicazione di misure, superfici, della funzione;
- piante dell'autorimessa con indicazione degli spazi di parcheggio come da requisito a.8;
- attestato di certificazione energetica;
- eventuale documentazione fotografica (esterno ed interno di tutti i locali);
- certificato di conformità dell'impianto elettrico e di riscaldamento alle regole dell'arte.

i) Dichiarazione da parte del proponente nel quale lo stesso:

- dichiarare di essere nella piena proprietà e disponibilità dell'Immobile, libero da vincoli e da diritti pregiudizievoli;

- si impegni, in caso di accettazione della proposta da parte di Fiemme Servizi, a consegnare l'Immobile, previa stipula di atto pubblico di compravendita tra le parti, per l'immissione nel possesso entro la data che lo stesso proponente contestualmente provvede ad indicare, non posteriore alla data di cui all'art. I, punto D).

Nella tempistica indicata dal proponente dovranno essere ricompresi anche i tempi di esecuzione di eventuali interventi di adeguamento dell'immobile alle esigenze di Fiemme Servizi.

ARTICOLO II.3)

BUSTA N. 3 – OFFERTA ECONOMICA

Ciascun proponente dovrà presentare una sola proposta economica per ciascun immobile offerto, inserita nella relativa busta opportunamente sigillata riportante sull'esterno il nominativo del proponente e la dicitura "**PROPOSTA PER AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA E L'ACQUISTO DI UN FABBRICATO, CON AREA ESTERNA CIRCOSTANTE, DA ADIBIRE AD AUTORIMESSA AZIENDALE – OFFERTA ECONOMICA**".

Non saranno prese in considerazione proposte superiori ad € 1.095.940,00 (unmilionenovantacinquemilanovecentoquaranta/00).

La proposta dovrà essere redatta compilando il modello allegato (**Allegato C**).

La compilazione avviene mediante l'indicazione da parte del proponente del prezzo complessivo richiesto per l'alienazione dell'immobile, in cifre ed in lettere. In caso di discordanza, prevarrà l'importo più basso.

In tale cifra sono da ritenersi ricompresi tutti gli oneri a qualsiasi titolo collegati con l'eventuale adeguamento dell'immobile che, ove necessario, dovrà essere svolto interamente a cura e spese del proponente.

Restano invece esclusi dal prezzo di vendita da indicarsi in proposta le spese per la stipula del contratto preliminare di compravendita e per l'atto di compravendita e gli oneri fiscali, in quanto a carico dell'acquirente.

Il prezzo indicato nell'offerta economica è da intendersi come proposta irrevocabile di vendita, che, in caso di accettazione da parte di Fiemme Servizi, diverrà prezzo contrattuale fisso ed invariabile.

La proposta economica, **in bollo**, deve essere datata e sottoscritta in calce con firma leggibile e per esteso da TUTTI i comproprietari e, in caso di persone giuridiche, dal legale rappresentante o suo procuratore o comunque da soggetto munito di idonei poteri.

ARTICOLO III)

AMMISSIONE E VALUTAZIONE COMPARATIVA DELLE PROPOSTE

1. Fiemme Servizi, nel corso della seduta pubblica di cui all'art. II, punto 7 e di eventuali altre sedute che dovessero rendersi necessarie, procederà ad aprire i plichi tempestivamente pervenuti e a verificare la sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti e la conseguente ammissibilità delle proposte alla successiva fase di valutazione comparativa.

2. Fiemme Servizi, dopo la scadenza del termine per presentare le proposte, procederà a nominare apposita Commissione per la valutazione delle proposte.

3. Tale Commissione procederà a :

- verificare che le proposte siano conformi ai requisiti minimi essenziali richiesti ed eventualmente a disporre l'esclusione delle proposte non conformi;
- valutare le caratteristiche tecnico-funzionali delle proposte in possesso dei requisiti essenziali minimi al fine della individuazione del/degli immobile/i da ritenere rispondenti alle esigenze di Fiemme Servizi e come tali suscettibili di apprezzamento economico.

Per svolgere le attività di cui sopra, la Commissione procederà con il sopralluogo dell'immobile proposto, ai sensi dell'art. I, punto E).

4. Il punteggio massimo attribuibile è pari a 1.000 punti, dei quali:

- **400** punti da attribuire alle caratteristiche tecnico - funzionali dell'Immobile di cui alla Busta n. 2 – Documentazione Tecnica;

- **600** punti da attribuire al prezzo di vendita offerto di cui alla Busta n. 3 – Offerta Economica.

5. Per quanto riguarda la Busta n. 2, le caratteristiche tecnico funzionali, principali e opzionali, saranno oggetto di valutazione e di attribuzione di punteggio da parte della Commissione secondo le seguenti modalità.

6. La Commissione valuterà le offerte ammesse e conformi secondo i criteri stabiliti nel precedente art. I, punti A) e B) e nell'allegato "B", attribuendo a ciascun elemento (ad es, a.1) un sub-punteggio dal minimo di 0 punti al massimo stabilito per tale elemento: ad es, il sub-punteggio massimo per l'elemento a.1 è pari a 100.

7. Per alcuni elementi (a.5, a.6, a.7, a.8, a.9.1 e a.9.2), sono previste condizioni dell'Immobile per le quali è prevista l'attribuzione al proponente del punteggio massimo. Nel *range* tra minimo e massimo, il punteggio sarà attribuito proporzionalmente, salvo riduzione dello stesso per eventuali situazioni limitative della funzionalità (elementi a.8, a.9.1 e a.9.2).

8. Per l'elemento a.1, è prevista l'attribuzione del punteggio sulla base di dati quantitativi (la distanza dell'Immobile dalla S.P. sotto il massimo di 2.000 m).

9. Per alcuni elementi (a.2, a.4, a.9.3, a.10, a.11 e a.12), non è prevista l'assegnazione di alcun sub-punteggio, visto che essi hanno esclusivamente natura di requisiti minimi essenziali.

10. Negli altri casi (a.3), il sub-punteggio sarà attribuito mediante una valutazione da parte della Commissione basata su giudizi espressi in percentuale secondo quanto previsto di seguito:

- 0% per le proposte che presentino caratteristiche tecnico-funzionali che:
 - siano solo **pari ai requisiti minimi** per quanto riguarda le caratteristiche di cui al punto A) dell'art. I;
 - **non corrispondano** a quanto previsto nelle caratteristiche opzionali di cui al punto B) dell'art. I;
- 50% per proposte che presentino una sufficiente rispondenza alle caratteristiche tecnico – funzionali indicate nell'elemento in oggetto.
- 75% per proposte che presentino una buona rispondenza alle caratteristiche tecnico – funzionali indicate nell'elemento in oggetto.
- 100% per proposte che presentino una eccellente rispondenza alle caratteristiche tecnico – funzionali indicate nell'elemento in oggetto.

Il sub-punteggio effettivamente attribuito per ciascun elemento al proponente sarà il risultato del punteggio massimo moltiplicato per la percentuale media delle valutazioni espresse dai singoli componenti della Commissione.

11. La Commissione procederà a sommare per ciascun proponente i sub-punteggi attribuiti per formare una graduatoria provvisoria dei proponenti.

12. I punteggi provvisori saranno riparametrati proporzionalmente attribuendo al primo proponente il punteggio massimo di 400 punti e agli altri il punteggio ottenuto applicando la seguente formula:

$$P_i = (P_{max} / V_{max}) \times V_i$$

dove: P_i = Punteggio assegnato al proponente i-esimo

- P_{max} = punteggio massimo attribuibile alla proposta, ovvero 400 punti;
- V_{max} = punteggio provvisorio ottenuto dalla proposta che ha ottenuto la valutazione più alta;
- V_i = punteggio provvisorio ottenuto dalla proposta i-esima.

La Commissione procederà quindi a stilare una graduatoria provvisoria di merito sulla base dei punteggi attribuiti alle proposte per quanto riguarda la sola documentazione tecnica.

13. Fiemme Servizi procederà quindi, alla apertura della busta N. 3 delle sole proposte ammesse, comunicando ai relativi soggetti proponenti data e luogo della seduta a mezzo PEC con almeno 3 (tre) giorni lavorativi di anticipo.

14. All'offerta economica verrà attribuito un punteggio massimo pari a 600 punti rispettivamente calcolato in base alla seguente formula:

$$P_{max} - ((\$_{off} - \$_{min}) / \$_{medio}) \times P_{max}$$

Dove:

- P_{max} è il punteggio massimo (600 punti)
- $\$_{off}$ è il prezzo offerto, oggetto di valutazione

- $\$_{min}$ è l'offerta minima
- $\$_{medio}$ è la media dei prezzi offerti

15. Sarà predisposta quindi una graduatoria con l'attribuzione dei punteggi per la documentazione tecnica, secondo gli esiti della Commissione, e per l'offerta economica.

16. La formazione della graduatoria non equivarrà ad accettazione della proposta di vendita da parte di Fiemme Servizi.

ARTICOLO IV)

VERIFICHE SUCCESSIVE ALLA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Fiemme Servizi, prima di procedere all'eventuale accettazione della proposta prima graduata e alla conseguente stipula del preliminare di compravendita, porrà in essere una accurata e approfondita verifica tecnico-amministrativa dell'immobile proposto e dell'offerente, anche sulla base della documentazione presentata con la proposta.

I proponenti accettano e prestano il proprio consenso a ogni e più ampia attività di verifica che sarà effettuata da Fiemme Servizi e che potrà riguardare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la congruità del prezzo offerto, ai sensi degli artt. 33 e 36 commi 7 e ss. della L.P. 23/1990;
- la situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'offerente, con verifica degli ultimi 3 bilanci di esercizio approvati per le persone giuridiche e/o dichiarazioni dei redditi per le persone fisiche, degli eventuali protesti, delle eventuali procedure concorsuali, delle eventuali esecuzioni mobiliari e immobiliari, ecc.;
- le dichiarazioni rese in sede di proposta;
- le visure catastali e tavolari sugli immobili di proprietà dell'offerente, anche diversi da quello oggetto della presente procedura.

ARTICOLO V)

APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, PREVIO CONTRATTO PRELIMINARE – GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. Conclusa positivamente la fase di cui all'articolo precedente, Fiemme Servizi, se sussistono le condizioni di rispondenza alle esigenze della Società, approverà la graduatoria e sottoporrà al proponente lo Schema di Contratto Preliminare di Compravendita.

L'accettazione della proposta avverrà con la stipulazione del contratto preliminare di compravendita mediante atto pubblico.

2. In sede di contratto preliminare le Parti disciplineranno le conseguenze in caso di inadempienze alle seguenti condizioni:

- in relazione alla escussione della garanzia fidejussoria secondo quanto previsto al successivo punto 4;
- in relazione al termine per la stipula del contratto definitivo secondo quanto previsto al successivo punto 5;
- in relazione alle penali contrattuali e alla clausola risolutiva espressa secondo quanto previsto al successivo punto 6.

3. L'eventuale versamento di somme titolo di acconto o caparra sarà possibile solo a fronte di una idonea garanzia fidejussoria da parte del promissario venditore.

4. A garanzia degli impegni assunti con la proposta e di tutte le obbligazioni derivanti dalla stipulazione del contratto preliminare e del successivo contratto definitivo di compravendita, il proponente dovrà presentare apposita garanzia fideiussoria definitiva in favore di Fiemme Servizi pari al **prezzo offerto per l'immobile**, che sarà svincolata dopo 12 mesi dalla stipulazione del contratto definitivo.

In caso di più Proponenti la garanzia fideiussoria deve essere unica ed intestata a tutti i

Proponenti.

La fideiussione, a scelta del proponente, potrà essere bancaria o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di Fiemme Servizi.

5. L'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre 4 mesi dall'accettazione definitiva della proposta.

6. In caso di mancato rispetto dei tempi previsti per la stipula del contratto definitivo di compravendita per fatto del proponente venditore o in caso di ritardata esecuzione degli interventi di adeguamento rispetto ai tempi indicati nella proposta accettata, Fiemme Servizi spa applicherà una **penale pari € 200,00** (duecento/00) per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo rispetto alla date previste, escutendo la garanzia fidejussoria all'uopo prestata, senza che il venditore possa eccepire alcunché o pretendere somme a qualunque titolo. Decorsi 60 giorni, Fiemme Servizi ha la facoltà di risolvere il contratto preliminare e di scorrere la graduatoria procedendo alle verifiche nei confronti del proponente che segue in graduatoria, in applicazione della clausola risolutiva espressa che sarà inserita nel contratto preliminare.

ARTICOLO VI)

VARIE

1. Eventuali ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti in forma scritta ai seguenti recapiti:

Fiemme Servizi Spa

Via Dossi 25, 38033 Cavalese

tel: 0462-235591;

fax: 0462-340720;

Email: info@fiemmeservizi.it – pec: fiemmeservizi@securpost.eu.

Le richieste di chiarimento dovranno essere ricevute da Fiemme Servizi entro e non oltre il giorno **19 settembre 2016 ad ore 12.00.**

Fiemme Servizi fornirà tempestiva conferma dell'avvenuta ricezione della richiesta e pubblicherà sul proprio sito le risposte in modo da favorire la più ampia partecipazione alla presente procedura.

2. Informativa ai sensi del D.lgs. 196/03

I dati raccolti saranno trattati per la finalità di gestione del presente AVVISO e di tutte le finalità ad essa correlata per l'esecuzione del rapporto contrattuale e di ogni obbligo previsto

dalla legge. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio e per il loro trattamento non è necessario il consenso. I dati saranno trattati con modalità manuali, informatiche e/o telematiche. I dati personali ed il relativo trattamento sarà oggetto di comunicazione a società ed enti pubblici per lo svolgimento di attività correlate o per l'assolvimento di norme di legge. Potranno venire a conoscenza dei dati forniti gli incaricati al trattamento coinvolti nella gestione delle procedure relative alla ricerca immobiliare. I dati non saranno diffusi.

L'interessato potrà rivolgersi (anche telefonicamente) al presso il titolare del trattamento per verificare i Suoi dati e farli integrare, aggiornare o rettificare e/o per esercitare gli altri diritti previsti dall'art. 7 del D.lgs 196/03). Responsabile del trattamento è il dott. Andrea Ventura, direttore della società Fiemme Servizi Spa. Titolare del trattamento dei dati è FIEMME SERVIZI SPA.

Cavalese, 18 agosto 2016

f.to IL PRESIDENTE
ing. Giuseppe Fontanazzi