



*Provincia di Cremona*

**Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica**

**U.O. Patrimonio ed Edilizia Scolastica**

Via Bella Rocca n. 7 – 26100 Cremona

Dirigente *ad interim*: ing. Mattia Guastaldi

Responsabile del Servizio: dott. Cristian Pavanello

e mail: ediliziascolastica@provincia.cremona.it

PEC: protocollo@provincia.cr.it

rif. prot. prec. 82746/2024

clas. 01/010/09/4 2022/01

fasc. 14615

**AVVISO PUBBLICO PER ACQUISIRE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATO AD UN'INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO - DA PARTE DELLA PROVINCIA DI CREMONA - DI UN IMMOBILE IN CREMONA DA DESTINARE A SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO DI CREMONA, DEGLI UFFICI DI COORDINAMENTO E DIREZIONE DEL SETTORE LAVORO E FORMAZIONE E DEL COLLOCAMENTO MIRATO, A VALERE SUL PNRR - MISSIONE 5 "COESIONE SOCIALE" - COMPONENTE 1 "POLITICHE DEL LAVORO" - INVESTIMENTO 1 "POTENZIAMENTO DEI CENTRI PER L'IMPIEGO". CUP: G11D23000470001.**

**Verbale della seduta riservata**

Addì 18 del mese di ottobre dell'anno duemilaventiquattro, alle ore 9.30, presso la sala riunioni posta al secondo piano dell'Unità operativa Patrimonio ed Edilizia Scolastica (Via Bella Rocca n. 7), si apre la seduta riservata della Commissione giudicatrice nominata con decreto n. 10/Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica del 15.01.2024 ed integrata con decreto n. 341/Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica del 15.01.2024, così composta:

- presidente della Commissione: ing. Mattia Guastaldi, dirigente *ad interim* del Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica;
- componente della commissione: dott.ssa Barbara Faroni, dirigente del Settore Lavoro e Formazione;
- componente della commissione: ing. Massimiliano Rossini, funzionario tecnico incaricato di elevata qualificazione "Servizio progettazione e direzione lavori del servizio di manutenzione" presso l'U.O. Patrimonio e Edilizia Scolastica.

Svolge la funzione di segretario verbalizzante il dott. Cristian Pavanello, funzionario amministrativo incaricato di elevata qualificazione "Patrimonio, supporto ai RUP e alle procedure di gara relative

all'edilizia scolastica" presso l'U.O. Patrimonio e Edilizia Scolastica.

Come stabilito dal citato decreto di nomina, supportano i lavori della Commissione anche la dott.ssa Raffaella Bini, esperta amministrativa, e il dott. Gian Lorenzo Cantù, esperto tecnico presso l'U.O. Patrimonio e Edilizia Scolastica.

Rispetto alla procedura in oggetto si richiamano:

- la deliberazione del Presidente n. 91 del 24.07.2023 avente ad oggetto "Piano regionale di potenziamento dei Centri per l'Impiego. D.G.R. n. 3837/2020 e D.G.R. n. 5101/2021. Approvazione della "schede intervento" della Provincia di Cremona. Sede del Centro per l'Impiego di Cremona, degli uffici di coordinamento e del collocamento mirato. Stato di avanzamento al 10.07.2023";
- la deliberazione del Presidente n. 156 del 27.11.2023 avente ad oggetto "Atto di indirizzo in merito alla necessità di reperire un immobile da adibire a nuova sede del Centro per l'Impiego di Cremona, degli uffici di direzione e coordinamento dei Centri per l'Impiego e degli uffici del collocamento mirato, a valere sul PNRR - Missione 5 "Coesione sociale" - Componente 1 "Politiche del lavoro" - Investimento 1 "Potenziamento dei Centri per l'Impiego";
- la determinazione n. 787 del 01.12.2023 avente ad oggetto "Approvazione dell'avviso pubblico per acquisire manifestazioni di interesse finalizzato ad un'indagine di mercato per l'acquisto, da parte della Provincia di Cremona, di un immobile in Cremona da destinare a sede del Centro per l'Impiego di Cremona, degli uffici di coordinamento e direzione del Settore Lavoro e Formazione e del collocamento mirato, a valere sul PNRR - Missione 5 "Coesione sociale" - Componente 1 "Politiche del lavoro" - Investimento 1 "Potenziamento dei Centri per l'Impiego";
- la pubblicazione in data 07.12.2023, prot. n. 105846 del 06.12.2023, dell'avviso pubblico per acquisire manifestazioni di interesse, finalizzato ad un'indagine di mercato per l'acquisto, da parte della Provincia di Cremona, di un immobile in Cremona da destinare a sede del Centro per l'Impiego di Cremona, degli uffici di coordinamento e direzione del Settore Lavoro e Formazione e del collocamento mirato, a valere sul PNRR - Missione 5 "Coesione sociale" - Componente 1 "Politiche del lavoro" - Investimento 1 "Potenziamento dei Centri per l'Impiego";
- la pubblicazione, in data 11.01.2024, dell'avviso di posticipo della seduta pubblica, di cui all'art. 5 dell'avviso, alle ore 09.30 del 17.01.2024 presso gli uffici del Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica sito a Cremona in Via Bella Rocca n. 7 (prot. n. 3049 del 15.01.2024);
- il decreto n. 10/Settore infrastrutture stradali, patrimonio edilizia scolastica del 15.01.2024 "Avviso pubblico per acquisire manifestazioni di interesse finalizzato ad un'indagine di mercato per l'acquisto, da parte della Provincia di Cremona, di un immobile da destinare a sede del Centro per l'impiego di Cremona, degli uffici di coordinamento e direzione del Settore lavoro e formazione e del collocamento mirato, a valere sul PNRR - Missione 5 coesione sociale - componente 1 politiche del lavoro - investimento 1 potenziamento dei Centri per l'impiego. Nomina della commissione giudicatrice";
- il verbale delle operazioni di gara di cui al prot. 12126 del 14.02.2024;
- la determinazione n. 142 del 24.03.2024 "Attività di valutazione immobiliare tecnico-amministrativa da parte dell'Agenzia delle entrate. Immobile in Cremona da destinare a sede del C.P.I di Cremona, degli uffici di coordinamento e direzione del settore lavoro e formazione e del collocamento mirato, a valere sul PNRR - missione 5 "coesione sociale" - componente 1 "politiche del lavoro" - investimento 1 "potenziamento dei centri per l'impiego". Affidamento del servizio e impegno di spesa";
- la relazione di stima rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (ns. prot. n. 57155 del 10.07.2024);
- la richiesta di revisione della perizia di stima, di cui al prot. n. 69884 del 3.09.2024;
- la determinazione n. 482 dell'11.09.2024 "Attività di revisione, da parte dell'Agenzia delle

entrate, della perizia di stima relativa all'immobile sito in Cremona da destinare a sede del Centro per l'impiego di Cremona, degli uffici di coordinamento e direzione del settore lavoro e formazione e del collocamento mirato, a valere sul PNRR - missione 5 "coesione sociale" - componente 1 "politiche del lavoro" - investimento 1 "potenziamento dei centri per l'impiego". Affidamento del servizio e impegno di spesa. CUP G11D23000470001";

- l'aggiornamento della relazione di stima rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (ns. prot. n. 80794 dell'11.10.2024);
- decreto n. 341/Settore infrastrutture stradali, patrimonio edilizia scolastica del 16.10.2024 "Avviso pubblico per acquisire manifestazioni di interesse finalizzato ad indagine di mercato per l'acquisto di un immobile da destinare a sede del Centro per l'Impiego di Cremona, degli uffici di coordinamento e direzione del Settore lavoro e formazione e del collocamento mirato a valere sul PNRR, missione 5 coesione sociale, componente 1 politiche del lavoro, investimento 1 potenziamento dei centri per l'impiego. Sostituzione e contestuale nomina del presidente della commissione giudicatrice";

Richiamata l'intercorsa corrispondenza con l'offerente:

- nota prot. 55602 del 5.07.2024 con cui, in considerazione della subordinazione dell'efficacia, prevista nell'Avviso, del provvedimento di ammissione ed esclusione da parte della commissione giudicatrice e del relativo e conseguente atto di aggiudicazione agli esiti di una perizia di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate e all'imminente scadenza della vincolatività dell'offerta (ovvero il 10 luglio 2024), nelle more dell'acquisizione della perizia medesima si comunicava a Polo Verde srl la proroga della vincolatività della medesima offerta di ulteriori 30 giorni, da considerarsi accettata in assenza di comunicazioni ostative;
- nota prot. 57155 del 10.07.2024 con cui l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio, trasmetteva la "Relazione descrittiva stimata per la determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobili costituiti da un negozio sito in Cremona in Via Del Macello n. 8/A-8/B e tre uffici siti a Cremona in Via Dell'Innovazione Digitale n. 8";
- nota prot. 57303 dell'11.07.2024 con cui Polo verde srl prendendo atto della comunicazione ricevuta (prot. 55602 del 5.07.2024) e tenuto conto dell'immediatezza della scadenza del termine, si riservava di comunicare il proprio assenso o dissenso a mantenere ferma l'offerta per altri 30 giorni come richiesto, all'esito di un consiglio di Amministrazione da convocare;
- nota prot. 59376 del 19.07.2024 con cui Polo Verde srl assentiva alla proroga richiesta di ulteriori 30 giorni del termine di efficacia dell'offerta a suo tempo presentata, scaduto il 10 luglio u.s., accettandone la proroga al 9 agosto p.v. e mantenendo pertanto gli immobili oggetto dell'offerta a disposizione della Provincia di Cremona fino a tale data riservandosi altresì la facoltà di recedere dalla medesima qualora il prezzo di vendita stabilito non sia ritenuto soddisfacente;
- alla seduta della commissione giudicatrice appositamente nominata, tenutasi in data 24.07.2024, in cui veniva analizzata la perizia di stima trasmessa in data 10.07.2024 dall'Agenzia delle Entrate;
- alla nota prot. n. 61166 del 26.07.2024 con cui si invitava Polo Verde srl ad un incontro per addivenire alle necessarie valutazioni, anche economiche, in ordine all'acquisto dell'immobile, in considerazione dell'importanza e dei tempi di finanziamento da parte del PNRR e di garantire compiutamente l'espletamento del procedimento;
- alla nota prot. n. 62363 del 31.07.2024 di posticipo dell'incontro;
- al Verbale dell'incontro del 6.08.2024 fra Provincia di Cremona e Polo verde srl, trasmesso al Polo Verde con nota prot. n. 64709 del 9.08.2024;
- nota del 09.08.2024 prot. n. 65071 del 12.08.2024 con cui Polo Verde srl trasmetteva

- osservazioni in merito alla citata perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate;
- alla riunione d'urgenza, tenutasi in data 14.08.2024, tra i referenti dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale – Territorio nelle persone del Direttore dott. Antonino Chirico e del Responsabile Tecnico dott.ssa Martina Presepi e la Provincia di Cremona delle persone del Presidente dott. Paolo Mirko Signoroni, del Dirigente del Settore Infrastrutture Stradali, Patrimonio ed Edilizia Scolastica arch. Giulio Biroli, dell'incaricato di elevata qualificazione dell'U.O. Patrimonio e Edilizia Scolastica dott. Cristian Pavanello, della funzionaria amministrativa dell'U.O. Patrimonio e Edilizia Scolastica dott.ssa Raffaella Bini e del funzionario tecnico dell'U.O. Patrimonio e Edilizia Scolastica dott. Gian Lorenzo Cantù;
  - alle evidenti criticità, condivise nel corso di tale riunione, con particolare riguardo alla certificazione NZEB quale elemento indifferibile e di eccezionale valorizzazione per tale tipologia di acquisto a valere su finanziamento PNRR (come peraltro confermato da Regione Lombardia) e al metodo di calcolo applicato sugli immobili scelti per la comparazione;
  - alla nota della Provincia di Cremona, prot. n. 69884 del 3.09.2024, con cui, così come concordato nella riunione d'urgenza sopra descritta, si richiedeva all'Agenzia delle Entrate la revisione della relazione di stima sulla base di quanto trasmesso da POLO VERDE srl con nota del 29.08.2024, prot. n. 69023 del 30.08.2024;
  - alla nota della Provincia di Cremona, prot. n. 70834 del 6.09.2024, con cui si comunicava a POLO VERDE S.r.l. l'ulteriore proroga della vincolatività dell'offerta presentata;
  - alla nota prot. n. 70929 del 6.09.2024 con cui POLO VERDE S.r.l. assentiva all'ulteriore proroga della vincolatività dell'offerta presentata;
  - alla determinazione n. 482 dell'11.09.2024 "Attività di revisione, da parte dell'Agenzia delle Entrate, della perizia di stima relativa all'immobile sito in Cremona da destinare a sede del Centro per l'impiego di Cremona, degli uffici di coordinamento e direzione del settore lavoro e formazione e del collocamento mirato, a valere sul PNRR - missione 5 "coesione sociale" - componente 1 "politiche del lavoro" - investimento 1 "potenziamento dei centri per l'impiego". Affidamento del servizio e impegno di spesa. CUP G11D23000470001";
  - alla nota della Provincia di Cremona, prot. n. 72096 del 12.09.2024, con cui veniva trasmesso all'Agenzia delle Entrate il testo dell'Accordo di collaborazione sottoscritto digitalmente da parte del Dirigente del Settore Infrastrutture Stradali sulla base di quanto stabilito con la determinazione sopra citata;
  - alla nota della Provincia di Cremona, prot. n. 74469 del 23.09.2024, con cui si comunicava a POLO VERDE S.r.l. l'ulteriore proroga della vincolatività dell'offerta presentata;
  - alla nota prot. 74724 del 24.09.2024 con cui POLO VERDE S.r.l. assentiva all'ulteriore proroga della vincolatività dell'offerta presentata;
  - alla nota prot. 80794 dell'11.10.2024 con cui l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio, trasmetteva l'aggiornamento della relazione descrittiva stimata per la determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobili costituiti da un negozio sito in Cremona in Via Del Macello n. 8/A-8/B e tre uffici siti a Cremona in Via Dell'Innovazione Digitale n. 8".

Il dott. Cristian Pavanello dà lettura dell'aggiornamento della relazione descrittiva stimata trasmessa dall'Agenzia delle Entrate (prot. 80794 dell'11.10.2024).

Al paragrafo "conclusioni" della citata relazione l'Agenzia delle Entrate *"ha ritenuto opportuno considerare in stima la presenza di certificazione "Edificio ad Energia quasi Zero quale caratteristica concorrente alla definizione del valore di mercato" [...] e pertanto "secondo la documentazione raccolta ed esaminata, effettuate le opportune analisi di mercato, tenuto conto dello scopo della stima, valuta all'attualità [...] il più probabile valore di mercato dei beni immobili in € 3.800.000,00 (Euro*

tremilionioottocentomila/00)".

Nella relazione viene inoltre evidenziato che *"Alla luce del procedimento di stima adottato, l'alea estimativa considerata per la perizia di stima in oggetto è pari al  $\pm 10\%$ ".*

Richiamati:

- il verbale delle operazioni di gara, di cui al prot. 12126 del 14.02.2024, che riportava l'offerta di Polo Verde srl di euro 4.486.725;
- la prima relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate, di cui al prot. 57155 del 10.07.2024, che valutava il più probabile valore di mercato dell'immobile in euro 3.627.000;

la Commissione rileva che l'aggiornamento alla relazione di stima, di cui al prot. n. 80794 dell'11.10.2024, valuta il più probabile valore di mercato dell'immobile in euro 3.800.000, con un'alea estimativa considerata per la perizia di stima pari al  $\pm 10\%$ , il che definisce un intervallo che va da euro 3.420.000 a euro 4.180.000, all'interno del quale si colloca il valore di mercato dell'immobile.

La Commissione richiama inoltre quanto stabilito nell'Avviso e specificato nei chiarimenti forniti a Polo Verde srl prima della presentazione dell'offerta, ovvero:

*"si conferma quanto riportato nell'art. 5, quarto capoverso, punto 3 inerente la facoltà dell'offerente di accettare o rifiutare la stima operata dall'Agenzia delle entrate, se fosse inferiore al 10% (al netto dell'IVA) del prezzo di vendita offerto e, quindi, di revocare la propria offerta; si ritiene, altresì, corretto considerare che non sia facoltà dell'offerente di modificare il prezzo offerto, se la stima operata dall'Agenzia delle entrate dovesse risultare superiore al prezzo offerto" (prot. n. 111514 del 28.12.2023)*

*"in merito all'esatta interpretazione sulle facoltà dell'offerente nel caso in cui la stima, operata dall'Agenzia delle Entrate, possa essere inferiore al prezzo di vendita offerto, ma non inferiore al 10% (al netto di IVA) di tale prezzo (ossia rientrate nel range che va dallo 0.1% al 9.9%), si ritiene che l'offerente non possa avere la facoltà di revocare la propria offerta, ma debba in questo frangente accettare la stima effettuata dall'Agenzia sopra citata" (prot. n. 1483 del 9.01.2024),*

precisando che il 10% del prezzo di vendita offerto corrisponde a euro 4.038.052,50.

Tutto ciò premesso, la Commissione dispone:

- di trasmettere il presente verbale agli organi politici dell'Ente per una successiva fase di interlocuzione e negoziazione diretta in merito all'offerta presentata;
- di trasmettere pertanto all'offerente richiesta di ulteriore proroga della vincolatività dell'offerta per il periodo necessario ad espletare la fase di interlocuzione e negoziazione di cui sopra.

Non essendovi ulteriori osservazioni ed essendo terminate le operazioni, dopo aver redatto il presente verbale, il Presidente dichiara chiusa la seduta pubblica alle ore 11.30.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
ing. Mattia Guastaldi

IL COMMISSARIO  
dott.ssa Barbara Faroni

IL COMMISSARIO  
ing. Massimiliano Rossini

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE  
dott. Cristian Pavanello

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.