



COMUNE DI ROVERÉ DELLA LUNA

Provincia di Trento

38030 Roveré della Luna (TN) - Piazza Unità d'Italia, 4

Tel. 0461/658524 - Fax 0461/659095

P.IVA. - Codice Fiscale 00309060226

www.comune.roveredellaluna.tn.it

PEC: protocollo.comune.roveredl@legalmail.it

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO

Per la ricerca di un immobile in locazione da destinare a sede delle associazioni del territorio

PREMESSO che è intenzione di questa Amministrazione Comunale individuare un edificio dotato di idonei locali da destinare a magazzino per il deposito dei materiali, attrezzature e documenti delle associazioni locali per lo svolgimento delle loro attività;

DATO ATTO che il Comune di Roveré della Luna non dispone attualmente nel proprio patrimonio di immobili di proprietà comunale aventi capienza e caratteristiche adeguate a soddisfare tale esigenza;

RITENUTO doversi procedere quindi, all'individuazione di un locale da condurre in locazione passiva, per un periodo di almeno **6 anni rinnovabili**, sito nel territorio comunale di Roveré della Luna, mediante uno o più avvisi pubblici rivolti a cittadini o Imprese/Società/Enti/Associazioni/Fondazioni proprietari di locali rispondenti alle caratteristiche individuate dall'Ufficio tecnico comunale;

RENDE NOTO

Il presente Avviso ha lo scopo di porre in essere un'indagine di mercato non vincolante per il Comune di Roveré della Luna il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione dell'istanza di partecipazione, neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita. Il Comune non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita. Nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, idonea, vantaggiosa, il Comune, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non procedere e/o di valutare ulteriori offerte.

Non potranno essere riconosciute dal Comune di Roveré della Luna provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

È garantita la facoltà per l'offerente di ritirare la proposta tramite PEC. In assenza di comunicazione in tal senso l'offerta si riterrà valida ed efficace fino a conclusione della presente procedura. Individuato il locale rispondente alle richieste, alla conclusione della presente indagine, verrà avviata una trattativa con le proprietà finalizzata dall'individuazione della migliore proposta e all'indicazione delle condizioni definitive di contratto. Nel corso della trattativa/trattative si procederà, fra l'altro, all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite. Le eventuali certificazioni richieste, in luogo delle quali è stata prodotta dichiarazione in sede di offerta, dovranno essere presentate a

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

richiesta del Comune entro 10 giorni, ai fini della valutazione positiva, costituendo requisito propedeutico alla sottoscrizione del contratto. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza del locale a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

L'Amministrazione comunale si riserva di procedere a trattativa anche nel caso di una sola proposta valida, ovvero di non procedere qualora non sussistano le condizioni necessarie a soddisfare la richiesta di cui al presente Avviso.

L'Amministrazione comunale si riserva, altresì, di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili presentati o audizioni con i proponenti.

Art. 1 – Condizioni generali:

1. Il locale deve presentare le strutture necessarie già edificate al momento della pubblicazione della presente manifestazione di interesse. Non si prenderanno pertanto in considerazione locali che non abbiano le suddette caratteristiche alla data di pubblicazione della presente.
2. Il Comune, all'esito della espletanda procedura, si riserva la facoltà di non concludere un contratto, senza alcun obbligo di motivazione, senza che alcun diritto sorga in capo ai proponenti dell'immobile, neppure a titolo di rimborso.
3. Gli interessati al presente Avviso, con la semplice partecipazione accettano tutte le condizioni in esso.
4. L'unità immobiliare oggetto di locazione dovrà essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso.

Art. 2 – Soggetti che possono presentare istanza:

1. Possono partecipare alla presente manifestazione di interesse i proprietari di locali, cittadini o Imprese/Società/Enti/Associazioni/Fondazioni proprietari di locali rispondenti alle caratteristiche indicate nel presente avviso;
2. Il locale potrà appartenere anche a più proprietari, purché prima di presentare domanda di partecipazione abbiano sottoscritto un accordo in tal senso, allegandone copia alla domanda stessa;
3. Gli interessati dovranno presentare apposita dichiarazione sottoscritta, attestante:
 - a) che è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nell'avviso e che vengono integralmente accettate;
 - b) la qualifica di proprietari del bene o di delegati, con la quale viene manifestata la volontà di cessione in locazione del locale all'Amministrazione Comunale; dovranno essere indicati i dati anagrafici dei proprietari, i dati catastali dell'area, la sua estensione, le sue caratteristiche, la sua destinazione il numero di telefono e di PEC, e la reperibilità per effettuare sopralluoghi in sito;
 - c) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure pronunciata sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art.

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno allo Stato alla Comunità che incidono sulla moralità professionale;

- d) di non essere stato sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui al D. 159/2011;
 - e) di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
 - f) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttive UE 2014/24 (ora trasfusi nel D. Lgs. 36/2023 e ss. mm. ed ii.);
 - g) qualora il partecipante o i partecipanti siano un'impresa: autocertificazione, da cui risultino l'iscrizione della stessa alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, e da cui risulti altresì che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data della pubblicazione della manifestazione e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;
 - h) che non ci sono liti pendenti con il Comune di Roveré della Luna e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia.
4. Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

Art. 3 - Caratteristiche tecniche:

1. **Ubicazione:** Situato interamente all'interno del territorio del Comune di Roveré della Luna.
2. **Superficie:** Superficie utile netta compresa tra un minimo di **200 mq** e un massimo di **500 mq**.
3. **Disponibilità:** Disponibile per la locazione a partire dalla data indicata nel contratto che verrà stipulato in caso di aggiudicazione.
4. **Durata contrattuale:** Disponibilità a stipulare un contratto di locazione per una durata minima di almeno **6 (sei) anni**.
5. **Accessibilità e logistica:** l'immobile deve essere situato al piano terra, dotato di locali idonei al conferimento di materiali ed attrezzature di limitate dimensioni, autonomia funzionale dell'impianto di energia elettrica, accesso carrabile o area dedicata che agevoli le operazioni di carico e scarico documenti, attrezzature e materiali.
6. **Requisiti tecnici specifici (requisiti obbligatori):**
 - certificazione d'agibilità;
 - dotazione di impianto elettrico a norma (non sono richiesti adempimenti in campo termico/sanitario in quanto l'immobile verrà adibito a deposito).
 - se l'immobile dovesse risultare soggetto ai requisiti di cui alle normative di prevenzione incendi (D.M. 03/08/2015 e s.m.i, Regole tecniche verticali, ecc..)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

dovrà essere allegata la documentazione necessaria a dimostrare la rispondenza alla normativa nello stato in essere dell'immobile, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

- rispondenza dell'immobile ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
 - conformità degli impianti;
 - salubrità dei locali.
7. Non si prenderanno comunque in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso, ovvero che necessitino di significative ristrutturazioni.

Art. 4 – Canone di locazione:

1. A seconda di quanto concordato in sede di trattativa con la proprietà - con possibilità di rinnovo previa autorizzazione mediante deliberazione di G.C., di rinegoziazione del contratto tenuto conto dei prezzi medi di mercato, di recesso da parte del Comune di Roveré della Luna in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi prima della data in cui il recesso sarà operativo, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o di pubblica necessità, di disdetta delle parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza del contratto. In caso di recesso/disdetta/risoluzione anticipata del contratto non potrà essere riconosciuto al Locatore alcun risarcimento o indennizzo.
2. Il canone proposto al Comune di Roveré della Luna, dovrà essere espressamente indicato nell'istanza di partecipazione mediante il modello "ALLEGATO A", al netto dell'IVA ove dovuta.
3. Il canone determinato in esito alle procedure di evidenza pubblica esperite dal Comune di Roveré della Luna per l'assunzione in locazione del bene verrà corrisposto, a seguito di fattura elettronica, in rate mensili anticipate.
4. L'offerta economica è sottoposta a giudizio di congruità e contestuale e a successiva riduzione del 15% ai sensi dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012, convertito con legge n. 135/2012. Nel caso in cui vi sia difformità nell'offerta tra l'importo in cifre e quello in lettere, l'Amministrazione considererà come offerta valida l'importo indicato in lettere. Qualora l'offerta sia presentata da un soggetto abilitato alla mediazione immobiliare questa Amministrazione non corrisponderà alcun compenso per l'attività di mediazione.

Art. 5 – Modalità e Termini di Presentazione della Proposta:

Le proposte dovranno pervenire **unicamente mediante l'utilizzo dell'apposito modello** allegato al presente avviso (Allegato A), debitamente compilato e firmato in ogni sua parte, unitamente alla planimetria catastale e copia di documento identificativo se non firmata digitalmente.

Le proposte dovranno essere inviate **entro e non oltre il giorno 28/09/2026 ad ore 12:00** tramite una delle seguenti modalità:

- A mezzo PEC all'indirizzo ufficiale del Comune di Roveré della Luna.

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

- Con consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune negli orari di apertura al pubblico.
- Raccomandata AR;
- Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti proponenti per il semplice fatto della partecipazione alla manifestazione di interesse. Mentre la presentazione della proposta è impegnativa per i proponenti, non vincola l'Amministrazione comunale fino al perfezionamento del contratto di locazione e i soggetti partecipanti non possono vantare alcuna pretesa o diritto di sorta nei confronti dell'Amministrazione.
- I proponenti si dovranno impegnare a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per almeno dodici mesi a decorrere dalla scadenza dell'avviso; inoltre si dovranno impegnare a consegnare l'area, libera e completamente utilizzabile entro la data che sarà stabilita nel contratto.

Art. 6 - Procedura di selezione e validità dell'offerta

Una volta ricevute le offerte l'Amministrazione, avvalendosi eventualmente di una Commissione tecnica di esperti, effettuerà le valutazioni di rispondenza delle stesse alle esigenze richieste.

L'offerta sarà valida per almeno dodici mesi a decorrere dalla scadenza dell'avviso dal termine di presentazione delle offerte e vincola l'offerente a garantire l'integrità dell'immobile, a propria cura e spese, affinché non subisca alcun tipo di depauperamento strutturale o impiantistico. Con la presentazione dell'offerta la proprietà dell'immobile si impegna a conservarlo nelle condizioni descritte, impegnandosi a ripristinare tempestivamente (entro i termini utili ad assecondare le esigenze di impiego di questa Amministrazione) eventuali danni impiantistici o strutturali occorsi dopo la presentazione dell'offerta.

Sebbene non vi siano vincoli ulteriori in capo agli offerenti le cui soluzioni non siano state prescelte dall'amministrazione, quest'ultima potrà chiedere - anche successivamente - conferma della disponibilità a locare, sia nel caso in cui dovessero emergere ulteriori necessità, che nell'eventualità in cui le trattative sugli immobili selezionati non vadano a buon fine.

La stipula del contratto definitivo è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla criminalità organizzata.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Art. 7 - Criterio di valutazione delle offerte

Successivamente al termine di scadenza di presentazione delle offerte, la migliore proposta sarà individuata con riguardo al canone di locazione offerto nonché sulla base delle caratteristiche edilizie, logistiche e strutturali dell'immobile e/o secondo i seguenti criteri di preferenza di massima:

- a) Stato di manutenzione dell'immobile, anche in riferimento all'immediata disponibilità e fruibilità dello stesso;
- b) Razionale distribuzione degli spazi interni e flessibilità organizzativa;

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

- c) Indipendenza del fabbricato e/o presenza o possibilità di disporre di accesso autonomo;
- d) Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione;
- e) Eventuali dotazioni impiantistiche aggiuntive, rispetto alle minime richieste.

Una volta individuata, la migliore proposta sarà sottoposta alla valutazione di congruità del canone proposto al competente ufficio tecnico. Sul canone verrà applicata, ai fini della stipula dell'eventuale contratto di locazione, una riduzione del 15%, come previsto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 8 – Trattamento dati personali

- Gli interessati, con la presentazione delle manifestazioni di interesse, consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, per tutte le esigenze procedurali, ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016 e della vigente normativa nazionale in materia, ivi compresi la comunicazione ed il trasferimento dei dati, oltre ai soggetti a cui si è tenuti per obbligo di legge, anche autorità, società, enti, imprese o professionisti che collaborano al fine della predetta procedura con l'Amministrazione Comunale, e che sono coinvolte nella relativa attività.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti è possibile rivolgersi agli uffici comunali negli orari di apertura al pubblico.

Il Segretario Comunale

f.to dott. Oliviero Battisti*

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.