

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UN'UNITA'

IMMOBILIARE AD USO UFFICIO SITA IN

PIAZZA DI CENTA 13/3 (1 PIANO)

Sommario

PREMESSA	1
Art. 1 – ENTE PROMOTORE	2
Art. 2 – STATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	2
Art. 3 – CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA	2
Art. 4 – LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI	3
Art. 5 – CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI BENI	4
Art. 6 – DURATA DEL CONTRATTO	4
Art. 7 – IMPORTO A BASE D'ASTA	4
Art. 8 – REQUISITI OFFERENTE	5
Art. 9 – SOPRALLUOGO	5
Art. 10 – TERMINI E MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA	6
Art. 11 – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE	7
Art. 12 – DISCIPLINA CONTRATTUALE ESSENZIALE	8
Art. 13 – OBBLIGHI IN CAPO AL CONDUTTORE	9
Art. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI	10
Art. 15 – PUBBLICITA' E INFORMAZIONI	10
Art. 16 – NORME FINALI	10

PREMESSA

1. In attuazione della delibera del Consiglio Direttivo n. 66 di data 30 luglio 2026 si procede alla pubblicazione di avviso – approvato con Determinazione del Direttore consorziale n. 116 del 31 luglio 2026– per acquisire offerte economiche al fine di concedere in locazione a terzi gli spazi uffici siti in Piazza di Centa 13/3 al 1 piano.

2. A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una proposta alle condizioni e alle modalità previste nel presente Avviso.

Art. 1 – ENTE PROMOTORE

1. Il proprietario dell'unità immobiliare oggetto del presente avviso è il CONSORZIO DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI TRENTO COMPRESI NEL BACINO IMBRIFERO MONTANO DELL'ADIGE, di seguito "BIM ADIGE TRENTO", con sede a Trento, in Piazza di Centa n. 13/1, P.IVA 80001130220, C.F. 01939090229.

Art. 2 – STATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

1. L'unità immobiliare sarà a breve oggetto di interventi di manutenzione straordinaria. In tal senso, la suddivisione funzionale degli spazi, i mq indicati sono riferiti alla situazione finale dopo gli interventi.

Art. 3 – CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

2. In funzione dei lavori che saranno avviati il Consorzio ha indicato, all'art. 6, la data del 1 ottobre 2026, come data di consegna degli spazi.
3. In ragione delle incertezze che gli interventi portano con sé, il Consorzio si riserva la facoltà di differire la consegna degli spazi, per il tempo necessario al completamento degli interventi.
4. Nel caso in cui la consegna degli spazi non avvenga entro il 1 ottobre 2026, l'offerente potrà ritirare l'offerta, senza alcuna penale o rivalsa da parte del Consorzio.
5. In tutti i casi, l'offerente, nel caso di differimento della consegna degli spazi, non potrà rivendicare al Consorzio alcun tipo di danno e/o risarcimento e/o pretesa alcuna.

Art. 4 - LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI

1. Gli spazi oggetto del presente avviso sono collocati in Piazza di Centa n. 13/3 al primo piano di una palazzina di 4 piani. Si tratta di una superficie netta di 138,17 mq, in cui si trovano 5 uffici, un corridoio/anticamera, due bagni (non finestrato), un locale server e una sala riunioni. La mappa allegata identifica gli spazi nel dettaglio.
2. L'unità immobiliare è identificata dai seguenti dati catastali: C.C. 406 - P.ED. 2570 - foglio 36 - P.M. 37 - CAT. A/10 - Uffici e studi privati.
3. Gli spazi, singolarmente, hanno le seguenti dimensioni (mq netti):

tipologia di spazio	mq
ufficio 5c	24,88
ingresso/corridoio	25,8
ufficio 4c	14,82
Ufficio 1c	13,48
Ufficio 2c	11,08
Sala riunioni	23,78
ufficio 3c	14,83
Locale server	1,9
Servizi	7,6

4. Il riscaldamento è centralizzato, tutti gli spazi sono dotati di impianto di climatizzazione. Il soggetto dovrà intestarsi le utenze.
5. Le spese condominiali negli ultimi cinque anni sono state pari a:

esercizio	importo complessivo
2023/2024 - consuntivo	€ 6.405,06
2024/2025 - consuntivo	€ 6.925,45
2025/2026 - preventivo	€ 7.639,93

6. I predetti importi riguardano tutte le spese di gestione condominiale.
7. L'attestazione di Prestazione Energetica sarà acquisita a interventi di manutenzione completati.

Art. 5 – CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI BENI

1. Gli spazi e i relativi impianti devono essere destinati ad uso ufficio.
2. Gli spazi saranno consegnati tinteggiati, puliti e con gli impianti (elettrico, condizionamento) funzionanti.
3. Lo stato generale dell'unità immobiliare sarà più che buono.

Art. 6 – DURATA DEL CONTRATTO

1. La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei) rinnovabili salva disdetta delle parti da comunicarsi almeno 6 mesi prima del termine di scadenza mediante PEC.
2. Il contratto decorrerà dal 1 ottobre 2026, salvo diverso accordo tra le parti e salvo quanto previsto all'art. 3.

Art. 7 – IMPORTO A BASE D'ASTA

1. Il canone di locazione mensile a base d'asta è pari ad euro 1.300,00 (milletrecento/00) oltre eventuali oneri fiscali se dovuti.
2. Il predetto canone è da considerarsi "fuori campo IVA", ai sensi dell'articolo 4 comma 4 del D.P.R. 633/1972.
3. Il canone di locazione non comprende utenze, spese condominiali e oneri accessori.

Art. 8 - REQUISITI OFFERENTE

1. Possono presentare un'offerta gli enti pubblici, le persone giuridiche, le associazioni, gli enti del terzo settore, le società e le imprese individuali le cui finalità statutarie non risultino in contrasto con i fini istituzionali del Consorzio e che si obblighino ad utilizzare gli spazi concessi in locazione per usi non incompatibili con la destinazione ad attività di uffici amministrativi, con espresso divieto alla Condittrice di mutarne, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, tale destinazione d'uso.
2. Coerentemente con quanto indicato al comma precedente, sono ammessi a partecipare alla presente procedura i soggetti il cui legale rappresentante e gli eventuali soggetti muniti dei poteri di rappresentanza siano in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36.
3. Il Consorzio si riserva, inoltre, a proprio insindacabile giudizio, di non accettare le offerte ove ravvisi nell'attività degli offerenti un possibile pregiudizio alla propria immagine o alle proprie iniziative.
4. I requisiti di cui al presente avviso devono sussistere, a pena di inammissibilità della domanda di partecipazione, al momento della presentazione della domanda e permanere per tutta la durata della locazione.
5. L'eventuale sopravvenuta perdita dei requisiti determina la risoluzione immediata del contratto di locazione.

Art. 9 - SOPRALLUOGO

1. I soggetti interessati **possono** richiedere di effettuare un sopralluogo per la visione dell'immobile, inoltrando specifica istanza a mezzo PEC al seguente indirizzo: info@pec.bimtrento.it con l'indicazione di un recapito telefonico per fissare un appuntamento.

2. La richiesta di sopralluogo dovrà essere trasmessa

entro le ore 9.00 di lunedì 17 agosto 2026

Art. 10 – TERMINI E MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA

1. Il corrispettivo offerto, pena l'esclusione, non può, risultare inferiore al valore minimo indicato all'art. 5.
2. L'offerta dovrà essere presentata tramite l'allegato modulo "presentazione offerta" unitamente al modulo "assenza cause a contrarre con PA".
3. Nel caso di Associazioni, l'offerta dovrà contenere copia dello Statuto.
4. L'offerta, redatta sugli appositi moduli, dovrà essere trasmessa al Consorzio secondo le seguenti modalità alternative:
 - a. a mezzo PEC;
 - b. a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; in questo caso fa fede, ai fini della scadenza di cui al successivo comma, la data di spedizione.
5. Il termine di presentazione delle offerte è fissato per

lunedì 17 agosto 2026

6. Le proposte presentate oltre tale termine non verranno prese in considerazione.
7. Altresì oltre il predetto termine per la presentazione delle offerte, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'offerta precedente.

8. La proposta vincola il Proponente per 180 giorni dalla data prevista per la presentazione della proposta locativa in relazione alla presente procedura di ricerca di mercato.
9. È possibile, nei termini fissati, cioè prima della suddetta data prevista per la presentazione della proposta, ritirare la proposta presentata.
10. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Consorzio.
11. Il valore offerto e indicato nell'offerta è da intendersi al netto di eventuali oneri fiscali, oltre eventuali oneri fiscali se dovuti.

Art. 11 – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il Consorzio giudicherà migliore l'offerta del proponente che, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 6, attribuendo un punteggio così definito:
 - a. 50 punti per lo status di ente pubblico o associazione senza fini di lucro;
 - b. 50 punti per l'offerta economica, secondo una formula "Rialzo Proporzionale".
2. Con la formula del rialzo proporzionale il punteggio viene attribuito in modo lineare e diretto, rapportando il valore proposto dal singolo concorrente al valore massimo offerto secondo la seguente formula:

$$\text{Punteggio} = 50 \times \left(\frac{\text{Valore Offerto}}{\text{Massimo Valore Offerto}} \right)$$

3. L'offerta dovrà essere in aumento rispetto all'importo fissato a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in diminuzione.
4. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

5. Nell'ipotesi di uguaglianza delle offerte, si procederà con sorteggio pubblico.
6. Si informa che è possibile assistere alla verbalizzazione delle offerte pervenute, prevista in seduta pubblica, che avrà luogo presso la sede del Consorzio in piazza di Centa n. 13/1 (primo piano) il giorno

LUNEDÌ 31 AGOSTO ALLE ORE 12.00

7. Il Consorzio, si riserva la facoltà di differire la predetta data, dandone comunicazione pubblicata nel proprio sito istituzionale.
8. Il Consorzio, successivamente alla valutazione delle offerte pervenute, redigerà apposito verbale e comunicherà l'esito a tutti i soggetti che avranno presentato l'offerta.

Art. 12 - DISCIPLINA CONTRATTUALE ESSENZIALE

1. Il conduttore non potrà adibire l'immobile ad uso abitativo.
2. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti a fatti di terzi.
3. Il locatario dovrà mantenere i beni che formeranno oggetto di contratto in perfetta efficienza.
4. Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, il canone sarà sottoposto ad adeguamento ISTAT.
5. Il contratto prevederà l'obbligo del conduttore di costituire un deposito cauzionale d'importo pari a due quote mensili del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale.

6. Per tutta la durata contrattuale sarà fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto e/o di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo.
7. Per quanto riguarda la sublocazione, il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al Consorzio con lettera raccomandata o PEC che indichi la ragione sociale del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

Art. 13 – OBBLIGHI IN CAPO AL CONDUTTORE

1. Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali in locazione, impianti esistenti, nonché alla loro destinazione, senza il consenso scritto del Consorzio; a violazione di tale obbligo sarà motivo di risoluzione del contratto.
2. Restano a carico del conduttore:
 - a. il pagamento del canone locativo, così come determinato al termine della procedura;
 - b. gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - c. il pagamento delle spese condominiali di pertinenza;
 - d. le spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione; il locatore provvederà alla registrazione del contratto e al pagamento dell'imposta di registro, che nella misura di legge, prevista pari al 50 % del totale, dovrà essere rimborsata dal conduttore.
3. Sono a totale carico del conduttore ogni altra spesa per allacci e/o volture delle utenze a servizio dell'immobile ovvero tasse ed imposte correlate previste per legge a carico del conduttore.

4. Il conduttore è tenuto a pagare il canone di locazione con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante sistema PAGOPA.

Art. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI

1. Si rimanda all'informativa allegata.

Art. 15 – PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet www.bimtrento.it. Tutta la documentazione potrà essere scaricata cliccando sul link collegato.
2. Il Responsabile del Procedimento è il dott. Luca Battisti, Direttore del Consorzio.
3. Ogni informazione o richiesta di chiarimenti sul presente avviso, potranno essere richiesti esclusivamente via PEC al seguente indirizzo: info@pec.bimtrento.it.
4. Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti presentate con modalità e in termini diversi da quelli sopra indicati.

Art. 16 – NORME FINALI

1. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Consorzio, il quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non accettare alcuna proposta.
2. Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione in materia.

Allegati:

- mappa dell'unità immobiliare
- allegato "OFFERTA"
- allegato "assenza cause contrarre con PA".
- Informativa privacy