



Comune di  
VIGARANO MAINARDA

**DETERMINAZIONE**  
**n. 109 del 05/04/2023**

**Oggetto: APPROVAZIONE SECONDO AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A DEPOSITO COMUNALE.**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**- PREMESSO CHE:**

- il Comune di Vigarano Mainarda ha preso in locazione parte dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Vigarano Mainarda (Fe), al foglio 29, mappale 1238 sub. 1, categoria C/2 di proprietà della società "S.G. ESTENSE SRL", per netti mq. 522, oltre alla competente area cortiliva, per uso magazzino, deposito e servizi, per un periodo di sei anni, dal 01/08/2009 al 31/07/2015, come da contratto n. 2645/3 del 31/07/2009, registrato a Cento (FE) il 28/08/2009, rinnovato per altri sei anni fino al 31/07/2021 con atto Rep. n. 5363 del 13/08/2015;
- in vista della scadenza del contratto si è avviata un'indagine di mercato per il reperimento di un altro immobile da adibire a magazzino e deposito comunale, con Avviso Pubblico di manifestazione di interesse pubblicato in data 10/05/2021;
- alla scadenza del predetto Avviso, fissata al 25/05/2021 non è pervenuta alcuna richiesta;
- vista la necessità di liberare i locali si è provveduto ad una ricognizione delle disponibilità di spazi tra gli immobili comunali, individuando la struttura coperta di circa mq. 300 presso il Campo Sportivo di Vigarano Mainarda, già dotata di forniture di energia elettrica ed idrica ed è stato eseguito lo spostamento dei materiali e mezzi, entro la data prevista dal contratto di locazione, nella nuova sede di Via Ariosto, 30;
- nel Verbale conclusivo della riunione periodica del 08/03/2022, prevista dal D. Lgs.vo n. 81/08, è specificato che: *"l'immobile risulta totalmente inadatto ad ospitare il magazzino per questioni di sicurezza per i lavoratori, in quanto non soddisfa i requisiti minimi prescritti dalla normativa vigente e, quindi, ne va vietato l'utilizzo fino alla realizzazione degli adeguamenti necessari a renderlo idoneo"*;
- per mancanza di finanziamenti non è stato possibile adeguare la struttura e gli impianti e, pertanto, il Capo Settore Tecnico ha disposto lo spostamento degli spogliatoi del personale presso la Palestra Comunale di Via Pasolini e consentito nel fabbricato di Via Ariosto, 30 solo l'attività di deposito materiali, con divieto di lavorazioni interne ed attività di officina;
- **CIO' PREMESSO**, rilevata l'opportunità di procedere ad una seconda indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da locare;
- **VISTO** il D.Lgs. 50/2016 ed in particolare l'art. 17 che esclude dall'ambito di applicazione del codice i contratti aventi per oggetto l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni e l'art. art. 4 in merito ai principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi;

- **VALUTATO** in ogni caso opportuno rispettare i principi di imparzialità, trasparenza, proporzionalità e pubblicità di cui all'art. 4 del D.Lgs. 50/2016, sondando il mercato immobiliare locale per verificare l'esistenza di soluzioni locative ad uso deposito nel Comune di Vigarano Mainarda, rispondenti alle esigenze istituzionali;

- **CONSIDERATO** opportuno e necessario:  
- avviare la consultazione del mercato, finalizzata all'individuazione di un immobile in locazione passiva da destinare ad uso deposito;  
- procedere all'approvazione dell'Avviso pubblico di manifestazione di interesse e del Modulo "A", predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allegati alla presente Determina;

- **DATO ATTO** che:

- l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse verrà pubblicato all'Albo Pretorio e sul profilo Internet del Comune per almeno 15 giorni;  
- la presentazione delle richieste manifestazioni d'interesse non comporterà l'insorgere di diritti di alcuna natura in capo ai soggetti richiedenti;

- **CONSIDERATO** che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto non necessita del visto di regolarità contabile;

- **VERIFICATA** la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa conseguente all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 147-bis del Tuel;

- **RICHIAMATE:**

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 27/03/2023 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2022-2024;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 03/04/2023 di approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2022-2024 e relativi allegati;

- **VISTE** le vigenti disposizioni in materia;

## **PROPONE**

**1)** Di dare avvio ad una seconda indagine di mercato per l'individuazione di un immobile in locazione passiva da destinare a magazzino e deposito comunale.

**2)** Di dare atto che il presente provvedimento non necessita del visto di regolarità contabile, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

**3)** Di approvare l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse ed il Modulo "A", predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allegati alla presente Determina, stabilendo che verrà pubblicato all'Albo Pretorio e sul profilo Internet del Comune per almeno 15 giorni.

**4)** Di dare atto che il D.Lgs.vo n. 50/2016 ed in particolare l'art. 17 esclude dall'ambito di applicazione del codice i contratti aventi per oggetto l'acquisto o la locazione di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni.

**Il Responsabile del Procedimento  
(MIRELLA MASETTI)**

## **IL RESPONSABILE DI SETTORE**

**Richiamata** la proposta di determinazione del SERVIZIO LAVORI PUBBLICI suestesa e ritenutela meritevole di approvazione;

### **DETERMINA**

- Di approvare integralmente la proposta di determinazione soprariportata;
- Di attestare la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa conseguente all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 147-bis del Tuel.

**Sottoscritta dal Responsabile di Settore  
(CAMPAGNOLI ALESSANDRA)  
con firma digitale**



COMUNE  
di VIGARANO MAINARDA

PROVINCIA DI FERRARA

Indirizzo: Via Municipio, 1  
Telefono: (0532) 436857 – 436923  
Telefax: (0532) 436563  
PEC: [comune.vigarano@cert.comune.vigarano.fe.it](mailto:comune.vigarano@cert.comune.vigarano.fe.it)

Vigarano Mainarda,

**SECONDO AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA  
RICERCA DI IMMOBILE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A DEPOSITO COMUNALE**

**OGGETTO**

Con il presente avviso l'Amministrazione Comunale intende conseguire una manifestazione di interesse per l'eventuale acquisizione in locazione di un immobile ubicato nel territorio comunale di Vigarano Mainarda da adibire a deposito comunale.

**CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile deve avere le seguenti caratteristiche essenziali:

1. Ubicazione nel territorio comunale nei centri abitati di Vigarano Mainarda e Vigarano Pieve;
2. Disponibilità dei locali a far data dal 01/07/2023 libero da cose e/o persone;
3. Superficie utile di minimo circa 500 mq di area coperta chiusa (capannone dotato di porte di adeguate dimensioni);
4. Superficie scoperta e recintata di cui una parte pavimentata;
5. Certificato di agibilità;
6. Certificato di agibilità sismica definitiva ai sensi del DL74/2012 come convertito da L122/2012 e smi
7. Attestazione di prestazione energetica;
8. Allaccio alle reti di servizi acqua – energia elettrica - fognatura;
9. L'impianto elettrico deve essere conforme alla normativa vigente per gli usi di magazzino/deposito DM37/2008 e di adeguata potenza elettrica;
10. Locali di servizio: dotazione di almeno due spogliatoi ad uso esclusivo di genere con rispettivo servizio igienico dotato di doccia;
11. Locale ad uso ufficio;
12. Impianto di riscaldamento in un locale da adibire a officina, nei bagni/spogliatoi e nell'ufficio;

Saranno prese in esame e valutate anche soluzioni che prevedano la presenza di più immobili purché posti a distanza ravvicinata (es. due o più capannoni di superficie inferiore, collocati in lotti adiacenti o vicini, la cui superficie raggiunge il minimo richiesto).

44049 VIGARANO MAINARDA (FE)  
Via Municipio, 1 - fax 0532 436563  
sito: [www.comune.vigarano.fe.it](http://www.comune.vigarano.fe.it)  
posta certificata: [comune.vigarano@cert.comune.vigarano.fe.it](mailto:comune.vigarano@cert.comune.vigarano.fe.it)

Segreteria: 0532 436923 - Ragioneria: 0532 436456  
Polizia/Commercio: 0532 436926 - Anagrafe: 0532 436856  
Tecnico: 0532 436857 - Cultura/Biblioteca: 0532 436426  
Servizi alla Persona Sociali e Sanitari: 0532 436428

## **CARATTERISTICHE NON ESSENZIALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile potrà avere anche le seguenti caratteristiche non essenziali **ma valutabili positivamente in fase di eventuale trattativa:**

1. Allaccio alla rete gas;
2. Impianto di raffrescamento (almeno nei locali di servizio da adibire a laboratorio/ufficio);
3. Impianto di allarme antintrusione;
4. Accesso indipendente all'area cortiliva e ai locali.

Nel caso di immobile privo dei requisiti sopra descritti, saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili per i quali la proprietà si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori richieste della parte locataria da ultimarsi entro il termine rimesso all'accordo tra le parti.

## **SOGGETTI PROPONENTI e REQUISITI RICHIESTI**

Possono presentare le proprie proposte persone fisiche o giuridiche, associazioni, fondazioni o enti privi di personalità giuridica proprietarie di immobili in possesso dei requisiti di seguito indicati:

- inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale;
- capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione;
- possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016.

L'Amministrazione si riserva di richiedere ai Soggetti proponenti precisazioni ed informazioni integrative e si riserva, altresì, insindacabilmente, di non accettare proposte qualora emergano situazioni che configurino conflitti di interesse tra l'attività pubblica e quella privata, con possibili danni alla propria immagine e/o attività di istituto, ovvero qualora si ravvisino motivi di inopportunità generale.

## **CONDIZIONI GENERALI**

Le spese di locazione e manutenzione ordinaria sono a carico dell'Amministrazione quale conduttore, quelle di manutenzione straordinaria sono a totale carico del proprietario.

Eventuali spese per rendere l'immobile idoneo alle esigenze funzionali dell'Amministrazione saranno poste a carico del proponente/proprietà ed i lavori eseguiti entro il 01/07/2023.

L'offerente dovrà accettare che l'Amministrazione benefici della clausola di recesso anticipato senza penali.

## **DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

La durata del contratto di locazione sarà di anni 6 (sei) rinnovabili nelle forme di legge decorrenti dalla data di stipula del contratto, salvo accordi diversi.

Il Comune di Vigarano Mainarda si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione.

In tali casi, sarà cura del Comune stesso darne comunicazione al soggetto proprietario dell'immobile, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di risoluzione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

La manifestazione di interesse redatta in lingua italiana e sottoscritta dal proprietario (persona fisica) o dal legale rappresentante (persona giuridica) dovrà pervenire, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del Comune di Vigarano Mainarda entro le ore 12.00 del giorno \_\_\_\_\_.

La proposta dovrà pervenire, pena esclusione, in plico chiuso recante all'esterno l'indicazione completa del mittente e la dicitura **“NON APRIRE – CONTIENE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE A DEPOSITO COMUNALE”**.

Il recapito del plico resta a totale carico del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

All'interno del plico dovranno essere presenti i seguenti documenti:

1. **Manifestazione di interesse**, resa in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 445/2000, redatta secondo il **Modello A (allegato)** sottoscritta in originale;
2. Fotocopia **documento di identità** in corso di validità del firmatario;
3. Copia delle planimetrie dei locali in scala adeguata con indicazione dei confini del lotto e degli accessi;
4. Ogni altra documentazione utile alla valutazione dei locali (fotografie, documenti, ecc.);
5. Relazione estimativa da sottoporre all'Ente per la definizione del canone richiesto, elaborata secondo i criteri imposti dalla normativa vigente e secondo le direttive impartite dall'Agenzia del Demanio (sulla base del modello estimale allegato alla Circolare dell'Agenzia del Demanio prot.16155 dell'11 giugno 2014 o utilizzando l'applicativo Estimare).

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al presente avviso, verrà nominata un'apposita commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute.

L'Amministrazione effettuerà, scaduto il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, un'istruttoria documentale nell'ambito della quale valuterà la documentazione pervenuta e la rispondenza alle caratteristiche dell'immobile offerto in locazione.

**L'Amministrazione si riserva di avviare una trattativa con le manifestazioni di interesse che risulteranno più rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione stessa sulla base delle caratteristiche di cui sopra.**

Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui un bene rispondente alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

L'Amministrazione non corrisponderà alcun rimborso agli offerenti per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non restituita.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari, operatori e agenzie del settore immobiliare che faranno pervenire offerte in nome e per conto dei propri clienti.

**Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non vincolano in alcun modo l'Amministrazione che si riserva il diritto di non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.**

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche nel caso pervenga una sola proposta valida. Il contratto di locazione sarà stipulato ai sensi della Legge n. 392/1978.

Le manifestazioni di interesse pervenute e le dichiarazioni in esse contenute potranno essere soggette a verifiche da parte degli uffici, al fine di accertare la correttezza delle dichiarazioni contenute.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con l'offerente, sugli immobili proposti al fine di verificare l'idoneità degli stessi rispetto alle finalità della presente indagine, senza che l'offerente possa vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo a fronte dei sopralluoghi effettuati.

Si evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 3 comma 6 del DL 95/2012 "per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio". Il canone di locazione concordato, quindi, dovrà contemplare tale riduzione (sulla base del modello estimale allegato alla Circolare dell'Agenzia del Demanio prot.16155 dell'11 giugno 2014).

L'eventuale stipula del contratto è comunque sottoposta alla positiva verifica dei requisiti ex art. 80 d.lgs. 50/2016 sull'operatore economico, nonché di affidabilità morale dei soggetti che intendono contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Vigarano Mainarda e nel sito internet del Comune. Sarà data uguale pubblicità dell'esito dell'avviso.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del D. Lgs. n. 196/03 esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di mercato e pertanto i proponenti con la sottoscrizione della proposta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Alessandra Campagnoli Responsabile del Settore Tecnico.

#### **Il Responsabile del Settore Tecnico**

Ing. Alessandra Campagnoli

44049 VIGARANO MAINARDA (FE)  
Via Municipio, 1 - fax 0532 436563  
sito: [www.comune.vigarano.fe.it](http://www.comune.vigarano.fe.it)  
posta certificata: [comune.vigarano@cert.comune.vigarano.fe.it](mailto:comune.vigarano@cert.comune.vigarano.fe.it)

Segreteria: 0532 436923 - Ragioneria: 0532 436456  
Polizia/Commercio: 0532 436926 - Anagrafe: 0532 436856  
Tecnico: 0532 436857 - Cultura/Biblioteca: 0532 436426  
Servizi alla Persona Sociali e Sanitari: 0532 436428



Comune di  
VIGARANO MAINARDA

**SERVIZIO LAVORI PUBBLICI**

**VISTO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Vigarano Mainarda, 04/04/2023

Sottoscritto dal Responsabile del Procedimento  
(MASETTI MIRELLA)  
con firma digitale