



# COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

P.zza Aldo Moro, 5  
37035 - San Giovanni Ilarione - VR  
UFFICIO SEGRETERIA

Codice IPA: C\_h916 - Codice univoco fatturazione elettronica: UF76HT  
P.Iva: IT00540670239 - Codice IBAN: IT84F0200859760000100854757

e-mail: protocollo@comune.sangiovaniiarione.vr.it - PEC: protocollo@cert.comune.sangiovaniiarione.vr.it

Prot. da segnature

li, 09-11-2022

## AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE PASSIVA IMMOBILIARE LOCALI DA ADIBIRE AD AULE STUDIO PER STUDENTI UNIVERSITARI

Si rende noto che il Comune di San Giovanni Ilarione, in esecuzione della D.G.C. n. 10 del 17-02-2022 e della Determinazione n. 34 del 08-11-2022, intende individuare un immobile in San Giovanni Ilarione da condurre in locazione al fine di adibirlo ad aule studio per studenti universitari o coworking (uffici condivisi con altre persone).

Si precisa che la presente indagine riveste **esclusivamente** carattere preliminare all'individuazione dell'immobile idoneo a detta finalità e che, pertanto, il presente avviso non costituisce proposta contrattuale.

Le proposte non sono vincolanti per il Comune di San Giovanni Ilarione, che si riserva di selezionare un'offerta, se idonea a soddisfare la finalità di detta indagine, o di non selezionare alcuna delle proposte pervenute. Nessun diritto sorge in capo all'operatore economico o al soggetto privato proponente e non sarà corrisposto alcun rimborso per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non restituita.

Il Comune potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, nell'immobile proposto, al fine di verificarne la rispondenza alle caratteristiche richieste, nonché si riserva di chiedere ulteriore documentazione, se ritenuta utile ai fini dell'esame delle proposte.

Il canone annuo oggetto di offerta economica è riferito all'immobile conforme alle specifiche normative vigenti e, pertanto, qualora siano necessari lavori di adeguamento, si intenderà riferito allo stato futuro post-lavori dell'immobile e potrà essere corrisposto unicamente al completamento di tali interventi.

Dell'esito della presente indagine di mercato sarà data comunicazione sul sito internet comunale.

I dati raccolti saranno trattati esclusivamente ai fini della presente indagine di mercato. Con la presentazione della proposta si intende fornito il consenso al loro trattamento. Il responsabile della protezione dei dati è il Sindaco Marcazzan Luciano.

L'offerente si impegna a tenere ferma la proposta per un periodo pari almeno a 9 (nove) mesi decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni in merito al presente Avviso potranno essere effettuate all'indirizzo mail [protocollo@comune.sangiovaniiarione.vr.it](mailto:protocollo@comune.sangiovaniiarione.vr.it) o pec: [protocollo@cert.comune.sangiovaniiarione.vr.it](mailto:protocollo@cert.comune.sangiovaniiarione.vr.it), entro e non oltre il **09-12-2022**.

Preliminarmente alla sottoscrizione del contratto, il Comune di San Giovanni Ilarione procederà a verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati in sede di offerta dal concorrente selezionato.

Nel caso fosse riscontrata la non corrispondenza dell'immobile prescelto con le caratteristiche dichiarate, ovvero nel caso di irregolarità urbanistica e/o normativa, si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo raggiunto ed il soggetto



# COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

P.zza Aldo Moro, 5  
37035 - San Giovanni Ilarione - VR  
UFFICIO SEGRETERIA

Codice IPA: C\_h916 - Codice univoco fatturazione elettronica: UF76HT  
P.Iva: IT00540670239 - Codice IBAN: IT84F0200859760000100854757

e-mail: protocollo@comune.sangiovanniilarione.vr.it - PEC: protocollo@cert.comune.sangiovanniilarione.vr.it

proponente sarà obbligato a rimborsare eventuali spese sostenute fino al momento di interruzione della trattativa nonché a risarcire eventuali danni cagionati al Comune.

Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente accetta tutte le condizioni del presente avviso.

Il responsabile del procedimento è il responsabile dell'Area Amministrativa Dott.ssa Eleonora Pelosato.

## 1) CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile o porzione dell'immobile deve avere le seguenti caratteristiche essenziali/requisiti minimi:

1. Deve essere ubicato nel comune di San Giovanni Ilarione (VR), in zona centrale (possibilmente nel raggio di km 3 dalla Piazza Aldo Moro, e comunque in zona ben collegata e facilmente accessibile, servita dalle principali reti di urbanizzazione (strade, acquedotto, fognatura, rete elettrica, telefonica, internet...);
2. Deve avere una superficie utile di almeno 150 mq, anche in più stanze idonee, e svilupparsi preferibilmente in un unico piano;
3. Deve essere dotato di servizi igienici utilizzabili anche da persone portatrici di handicap su carrozzina;
4. Possibilità di parcheggio, sia riservato che pubblico, nelle immediate vicinanze all'accesso;
5. Deve avere la possibilità di connessione alla rete banda ultra larga (fibra ftth);
6. Destinazione d'uso idonea, con possibilità di cambio di destinazione d'uso in tempi rapidi (categoria catastale da A10 o da B4 a B7);
7. Disponibilità dei locali pronti all'uso entro il 03.01.2023;
8. Essere in regola agli effetti urbanistici, nonché essere conforme alle vigenti normative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e di eliminazione delle barriere architettoniche (deve essere accessibile anche a persone disabili);
9. Disponibilità del certificato di agibilità dei locali in relazione alla specifica destinazione richiesta;
10. Gli impianti termici e di climatizzazione estate/inverno, elettrici e tecnologici perfettamente funzionanti e dotati di certificazione di conformità;
11. I locali dovranno essere salubri, le murature non dovranno essere ammalorate (presenza di crepe, muffe, distacco di intonaci,...) e ritinteggiate;

Si precisa che eventuali modifiche integrative per rendere i locali rispondenti alle esigenze sopra descritte, compreso eventuale cambio di destinazione d'uso, saranno a carico dell'offerente.

Si precisa inoltre che la superficie richiesta è suscettibile di valutazione in relazione alle caratteristiche dell'immobile, alle superfici effettivamente utilizzabili, al numero dei vani e ad altri fattori che influiscono sulla reale fruibilità degli spazi.



# COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

P.zza Aldo Moro, 5  
37035 - San Giovanni Ilarione - VR  
UFFICIO SEGRETERIA

Codice IPA: C\_h916 - Codice univoco fatturazione elettronica: UF76HT  
P.Iva: IT00540670239 - Codice IBAN: IT84F0200859760000100854757

e-mail: protocollo@comune.sangiovanniilarione.vr.it - PEC: protocollo@cert.comune.sangiovanniilarione.vr.it

L'immobile deve essere, alla data del presente avviso, di piena proprietà e disponibilità giuridica e materiale dell'offerente ai fini e per gli effetti di cui all'avviso stesso.

## 2) DURATA DEL CONTRATTO

L'eventuale rapporto contrattuale avrà durata di anni sei, decorrenti dalla data della stipula, e sarà rinnovabile, nel rispetto della normativa vigente in materia di locazioni passive delle amministrazioni pubbliche, per ulteriori sei anni.

Il Comune ha la facoltà di recesso ai sensi del penultimo comma dell'art. 27 della Legge 392/1978.

## 3) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati (operatori economici e soggetti privati) possono inviare la propria offerta **entro e non oltre il 09-12-2022**, a mezzo PEC all'indirizzo: [protocollo@cert.comune.sangiovanniilarione.vr.it](mailto:protocollo@cert.comune.sangiovanniilarione.vr.it) indicando nell'oggetto: **"INDAGINE DI MERCATO PER LOCAZIONE PASSIVA IMMOBILIARE LOCALI DA ADIBIRE AD AULE STUDIO"** o consegnando direttamente copia cartacea all'Ufficio Protocollo Comunale negli usuali orari di apertura al pubblico, o a mezzo servizio postale.

L'invio dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità del Comune di San Giovanni Ilarione ove, per qualsiasi motivo, essa non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione. Il termine di presentazione della candidatura è perentorio e faranno fede, nel caso di invio a mezzo pec, la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

L'offerta e la restante documentazione per la quale è richiesta la sottoscrizione del proprietario dell'immobile, sono sottoscritte dal soggetto (persona fisica o giuridica) che presenta la candidatura e che ha la piena proprietà dell'immobile ovvero che ne ha la disponibilità, giuridica e materiale, per poterlo concedere in locazione.

Nel caso di persona giuridica, occorre allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale.

Nel caso di ditta individuale o società, occorre presentare certificato di iscrizione alla camera di commercio.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata tramite procuratore o institore (e, quindi, sottoscritta da quest'ultimo per conto del proprietario), occorre allegare procura in originale o copia autentica.

Relativamente ai documenti per i quali è richiesta la sottoscrizione di un professionista abilitato, lo stesso deve essere stato incaricato dal soggetto che presenta l'offerta e occorre allegare copia dell'incarico.

Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma digitale.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato.



# COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

P.zza Aldo Moro, 5  
37035 - San Giovanni Ilarione - VR  
UFFICIO SEGRETERIA

Codice IPA: C\_h916 - Codice univoco fatturazione elettronica: UF76HT  
P.Iva: IT00540670239 - Codice IBAN: IT84F0200859760000100854757

e-mail: protocollo@comune.sangiovanniilarione.vr.it - PEC: protocollo@cert.comune.sangiovanniilarione.vr.it

Non saranno riconosciuti compensi e/o commissioni, a qualunque titolo, richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

Si precisa che, in mancanza di offerte esattamente corrispondenti alle caratteristiche sopra indicate, saranno comunque prese in considerazione, esaminate e verificate proposte che possono essere ritenute utili al soddisfacimento anche parziale dell'esigenza allocativa rappresentata.

## 4) CONTENUTO DELLA PROPOSTA:

I soggetti interessati devono inviare, entro il termine indicato, la seguente documentazione:

### A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Tipologia Documento	Necessario/Eventuale
A1) Domanda di partecipazione, redatta secondo l'allegato <b>schema 1</b> , la quale deve essere sottoscritta dal proprietario in conformità a quanto indicato al Punto 3	Documento necessario
A2) Documento comprovante la rappresentanza legale	Documento eventuale, richiesto solo nel caso in cui l'offerta pervenga da persona giuridica
A3) Certificato di iscrizione alla CCIAA	Documento eventuale, richiesto solo nel caso in cui l'offerta pervenga da ditta individuale o società
A4) Procura in originale o copia autenticata	Documento eventuale, richiesto solo nel caso in cui l'offerta sia presentata tramite procuratore o istitutore e, quindi, sottoscritta da quest'ultimo per conto del proprietario
A5) Copia dell'atto di proprietà piena dell'immobile ovvero che comprovi la disponibilità giuridica e materiale per concedere in locazione il bene, nonché visure catastali aggiornate	Documento necessario

### B) DOCUMENTAZIONE TECNICA

Tipologia Documento	Necessario/Eventuale
B1) Relazione tecnica, sottoscritta dal proprietario in conformità a quanto indicato al paragrafo 3, redatta secondo l'allegato <b>schema 2</b>	Documento necessario



# COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

P.zza Aldo Moro, 5  
37035 - San Giovanni Ilarione - VR  
UFFICIO SEGRETERIA

Codice IPA: C\_h916 - Codice univoco fatturazione elettronica: UF76HT  
P.Iva: IT00540670239 - Codice IBAN: IT84F0200859760000100854757

e-mail: protocollo@comune.sangiovanniilarione.vr.it - PEC: protocollo@cert.comune.sangiovanniilarione.vr.it

<p>B2) Planimetria dello stato di fatto dell'immobile, in scala adeguata (1:100), corrispondente all'ultimo progetto approvato, corredato dell'indicazione della superficie utile netta di ciascuno dei vani in cui è articolata l'unità immobiliare proposta nonché dall'indicazione della destinazione d'uso, sottoscritto da un professionista abilitato in conformità a quanto indicato al paragrafo 3. Si precisa che la "superficie utile" è intesa, nel presente avviso, come "la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre".</p> <p>Si precisa che lo stato di fatto deve corrispondere all'ultimo progetto approvato e alla planimetria catastale depositata in sede di accatastamento dell'immobile.</p> <p>(allegare copia dell'incarico al professionista)</p>	<p>Documento necessario</p>
<p>B3) Elaborato planimetrico relativo al progetto di ristrutturazione proposto con scheda tecnica dei lavori che saranno effettuati e relativo cronoprogramma, sottoscritto da un professionista abilitato in conformità a quanto indicato al paragrafo 3</p>	<p>Documento eventuale, richiesto solo nel caso in cui siano necessari lavori di ristrutturazione, da effettuarsi a cura e spese della proprietà per renderel'immobile conforme alle disposizioni di legge e/o ai requisiti funzionali richiesti</p>
<p>B4) Documentazione fotografica dell'immobile, dalla quale si evincano la localizzazione, le facciate, gli ingressi, la qualità degli spazi interni</p>	<p>Documento necessario</p>
<p>B5) Dichiarazione sottoscritta da un professionista abilitato in conformità a quanto indicato al paragrafo 3, attestante il possesso dei requisiti tecnico-normativi di cui al paragrafo 1, fermo restando l'impegno a fornire le relative certificazioni in caso di selezione della proposta che dovrà essere dichiarato nella domanda di partecipazione e fermo restando, altresì, che le spese per la produzione delle certificazioni sono a totale carico della proprietà, senza alcun onere per il Comune.</p> <p>Qualora i certificati siano già agli atti del Comune è necessario indicare tutti i dati utili (protocollo e data, pratica, ..... ) per la ricerca degli stessi negli archivi comunali.</p> <p><u>Qualora non siano certificabili uno o più dei requisiti richiesti di cui al paragrafo 1, occorre dichiarare nella domanda di partecipazione l'impegno, a realizzare, a proprie spese, senza oneri aggiuntivi per il Comune, gli eventuali lavori</u></p>	<p>Documento necessario</p>



# COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

P.zza Aldo Moro, 5  
37035 - San Giovanni Ilarione - VR  
UFFICIO SEGRETERIA

Codice IPA: C\_h916 - Codice univoco fatturazione elettronica: UF76HT  
P.Iva: IT00540670239 - Codice IBAN: IT84F0200859760000100854757

e-mail: protocollo@comune.sangiovannilarione.vr.it - PEC: protocollo@cert.comune.sangiovannilarione.vr.it

necessari per rendere adeguati i locali ai requisiti mancanti, con rinvio, per il dettaglio dei lavori, al progetto di ristrutturazione dicui al punto B3	
---	--

## C) DOCUMENTAZIONE ECONOMICA

Tipologia Documento	Necessario/Eventuale
C1) Elementi per valutare la convenienza economica dell'offerta, redatti secondo l'allegato <b>schema 3</b> .	Documento necessario

## 5) CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Fermo restando il possesso dei requisiti indicati al punto 1), la valutazione delle offerte pervenute sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri:

### A) CRITERI QUALITATIVI

CRITERIO	DESCRIZIONE CRITERIO	MASSIMO PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE
<b>A1) Ubicazione</b>	Ubicazione dell'immobile nella zona centrale del Paese, presenza di rete wifi free e sua vicinanza ad altri servizi quali parcheggi pubblici e privati, aree ristoro ecc.	<b>20</b>
<b>A2) Caratteristiche tecniche dell'immobile</b>	Idoneità dell'immobile all'accesso anche a persone disabili, dotazione impiantistica, efficienza energetica, stato di manutenzione, rapporto tra superficie utile e lorda, minor numero di piani.	<b>20</b>
<b>A3) Flessibilità distributiva</b>	Utilizzo di tramezzature mobili che consentano modifiche alle dimensioni delle stanze	<b>5</b>
<b>A4) Tempi di consegna</b>	Minori tempi di consegna dell'immobile pronto all'uso e senza necessità di ulteriori interventi da parte del Comune (decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, anche in forma di preliminare), tenendo conto anche dei tempi per effettuare interventi di ripulitura o tinteggiatura ovvero di adeguamento o ristrutturazione	<b>15</b>
<b>A5) Servizi specifici</b>	Disponibilità di posti auto/moto/bici esclusivi, anche condominiali coperti e/o scoperti, altre dotazioni presenti non richieste (da dichiarare nella relazione di cui alla lettera B1)	<b>10</b>



# COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

P.zza Aldo Moro, 5  
37035 - San Giovanni Ilarione - VR  
UFFICIO SEGRETERIA

Codice IPA: C\_h916 - Codice univoco fatturazione elettronica: UF76HT  
P.Iva: IT00540670239 - Codice IBAN: IT84F0200859760000100854757

e-mail: protocollo@comune.sangiovaniiilarione.vr.it - PEC: protocollo@cert.comune.sangiovaniiilarione.vr.it

## B) CRITERI ECONOMICI

CRITERIO	DESCRIZIONE CRITERIO	MASSIMO PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE
<b>B1) Convenienza economica</b>	Somma di canone al netto di IVA ed oneri condominiali, espressi in Euro annui per MQ di superficie utile.	<b>30</b>

## 6) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Reg. (EU) 2016/679 e del Codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196), si informa che:

- il Titolare del Trattamento è il Comune di san Giovanni Ilarione (VR), con sede in Piazza Aldo Moro, 5 – 37035 San Giovanni Ilarione (VR) nella persona del Sindaco pro-tempore Marcazzan Luciano;
- i dati di contatto del Titolare del Trattamento sono:
  - tel. 045/6550444
  - mail: [protocollo@comune.sangiovaniiilarione.vr.it](mailto:protocollo@comune.sangiovaniiilarione.vr.it)
  - pec: [protocollo@cert.comune.sangiovaniiilarione.vr.it](mailto:protocollo@cert.comune.sangiovaniiilarione.vr.it)
- D.P.O Responsabile della protezione dei dati:  
TESTOLIN ELMANUELE – Mail Pec: [emanuele.testolin@pec.it](mailto:emanuele.testolin@pec.it)
- le finalità del trattamento attengono all'istaurazione del rapporto contrattuale con l'operatore economico;
- il trattamento dei dati personali avverrà da parte di personale autorizzato, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità di trattamento;
- non sono previste comunicazioni a terzi se non per ottemperare ad eventuali richieste degli organi giudiziari e di controllo; i dati non saranno soggetti a diffusione (con tale termine intendendosi il darne conoscenza in qualunque modo ad una pluralità di soggetti indeterminati), salvo che per l'eventuale pubblicazione obbligatoria prevista per legge di alcuni di essi, da inserire nella sezione "Albo on line" e "Amministrazione Trasparente" del sito web istituzionale del titolare del trattamento;
- i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa; in ogni caso, i dati personali oggetto del trattamento saranno conservati per il periodo necessario a rispettare gli obblighi di legge correlati al piano di conservazione dei documenti del titolare del trattamento;
- l'interessato ha il diritto di chiedere in ogni momento all'intestato Ente l'accesso ai propri dati personali, la rettifica degli stessi qualora non siano veritieri, nonché la loro cancellazione. Potrà poi chiedere la limitazione del trattamento che lo riguarda, e potrà opporsi allo stesso laddove sia esercitato in modo illegittimo. L'apposita istanza relativa all'esercizio dei sopracitati diritti potrà essere presentata o al sottoscritto Titolare del



# COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

**P.zza Aldo Moro, 5**  
**37035 - San Giovanni Ilarione - VR**  
**UFFICIO SEGRETERIA**

Codice IPA: C\_h916 - Codice univoco fatturazione elettronica: UF76HT  
P.Iva: IT00540670239 - Codice IBAN: IT84F0200859760000100854757

e-mail: protocollo@comune.sangiovaniiarione.vr.it - PEC: protocollo@cert.comune.sangiovaniiarione.vr.it

trattamento o al Responsabile della protezione dei dati designato, ai recapiti indicati (ex artt. 15 e ss GDPR 2016/679). L'interessato ha inoltre diritto di proporre reclamo all'Autorità di Controllo competente, il Garante per la Protezione dei Dati Personali.

- L'interessato che ritenga che il trattamento dei dati personali a lui riferito avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento ha il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

Il conferimento e il trattamento dei dati personali oggetto della presente informativa risultano essere necessari per l'istaurazione del rapporto. Nell'eventualità in cui i dati richiesti non venissero correttamente forniti non sarà possibile procedere alla stipula del contratto.

San Giovanni Ilarione,

IL RESP. AREA AMMINISTRATIVA

Dott.ssa Eleonora Pelosato

Allegati:

- A) Modello di domanda di partecipazione (SCHEMA 1)
- B) Modello di relazione tecnica (SCHEMA 2)
- C) Modello per l'indicazione degli elementi economici (SCHEMA 3)