



Estratto del verbale della seduta del 4 giugno 2025

**DELIBERAZIONE N. 113**

Oggetto:

Indizione di una indagine di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile a Bolzano da adibire ad archivio per gli Uffici giudiziari: approvazione della relativa documentazione ed autorizzazione all'espletamento della procedura.

Arno Kompatscher	Presidente	presente
Giulia Zanutelli	Vice Presidente sostituta del Presidente	presente
Franz Thomas Locher	Vice Presidente	assente
Carlo Daldoss	Assessore	presente
Angelo Gennaccaro	Assessore	presente
Luca Guglielmi	Assessore	presente
Gabriele Morandell	Segretaria generale della Giunta regionale	presente

Su proposta della Vice Presidente sostituta del Presidente Giulia Zanutelli

Ripartizione IV – Risorse strumentali

Ufficio patrimonio

In riferimento all'oggetto la Giunta regionale ha discusso e deliberato quanto segue:

premesso che con decreto legislativo 7 febbraio 2017 n. 16 *“Norme di attuazione dello Statuto speciale per la Regione Trentino-Alto Adige recanti disposizioni in materia di delega di funzioni riguardanti l'attività amministrativa e organizzativa di supporto agli uffici giudiziari”* sono tra l'altro delegate alla Regione a decorrere dal 1 gennaio 2017 *“la messa a disposizione, la manutenzione e la gestione degli immobili destinati a sedi di uffici giudiziari nel distretto ...”*, nonché *“la fornitura ... dei servizi funzionali agli immobili necessari al funzionamento degli uffici giudiziari”* (art. 1 comma 1 e comma 2 lettere b) e c) del d.lgs. citato);

preso atto che il contratto di locazione rep. com. 45848 del 29 gennaio 2014, stipulato tra il Comune di Bolzano e l'Impresa Lupi Eugenio di Lupi Antonio per l'utilizzo di locali al piano terra dell'immobile sito in via Dürer 10, quale archivio per uffici giudiziari – contratto nel quale la Regione è subentrata a seguito di atto ricognitivo del Ministro della Giustizia ns. prot. 9148/A del 22 giugno 2017 e relativo decreto dirigenziale n. 459 di data 4 agosto 2017 - aveva originaria scadenza al 30 settembre 2019, termine poi rinnovato al 30 settembre 2025;

constatato che con atto integrativo rep. com. 46081 del 21 settembre 2015 il canone contrattuale veniva ridotto nella misura del 15% a decorrere del 1 gennaio 2015 ai sensi dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012 convertito in legge n. 135/2012 e successive modificazioni e integrazioni;

vista la nota prot. RATAA/0024280/17/09/2024-A con la quale l'attuale proprietario dell'immobile, chiede in primis il reintegro del canone di locazione all'importo iniziale oppure, in caso di mancata accettazione, la disdetta del contratto alla scadenza del 30 settembre 2025:

accertata l'impossibilità, ai sensi della normativa in vigore, di assecondare la richiesta economica del proprietario di ripristino dell'importo iniziale del canone di locazione;

preso atto della necessità di garantire la disponibilità di spazi adeguati da destinare ad archivio, a supporto delle attività degli uffici giudiziari di Bolzano e che, allo stato, essendo ancora in corso la definizione del procedimento di acquisizione dell'immobile da destinare a Polo della Giustizia del capoluogo altoatesino, al fine di assicurare la continuità operativa e la corretta gestione documentale, si rende opportuno procedere alla locazione di un unità immobiliare da destinare ad uso archivistico, con carattere temporaneo e transitorio;

richiamate le note prot. RATAA/0007495/13/03/2025-P, RATAA/0007496/13/03/2025-P, RATAA/0007497/13/03/2025-P, RATAA/0007498/13/03/2025-P, RATAA/0007499/13/03/2025-P con le quali è stato chiesto alle Pubbliche Amministrazioni del territorio l'eventuale disponibilità di spazi utili allo scopo, cui hanno fatto seguito risposte negative;

ritenuto pertanto necessario che l'Amministrazione regionale proceda all'indizione di apposita indagine di mercato finalizzata all'individuazione di un immobile dotato delle caratteristiche idonee a soddisfare le esigenze logistiche e funzionali degli uffici interessati;

ritenuto altresì di approvare, con il presente provvedimento, l'avviso di indagine di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile sito nel Comune di Bolzano, da destinare ad uso archivio a servizio degli Uffici giudiziari, predisposto dai competenti uffici dell'Amministrazione e allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

vista la propria deliberazione n. 91 di data 26 maggio 2021 che riserva alla Giunta regionale, tra l'altro, la competenza in materia di acquisizione e disposizione di beni immobili patrimoniali;

vista la Legge regionale 20 dicembre 2024, n. 7 "Bilancio di previsione della Regione autonoma Trentino-Alto Adige/Südtirol per gli esercizi finanziari 2025-2027";

vista la propria Deliberazione n. 254 del 30 dicembre 2024 "Approvazione documento tecnico di accompagnamento del bilancio di previsione della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige/Südtirol per gli esercizi finanziari 2025 – 2027";

vista la propria Deliberazione n. 255 del 30 dicembre 2024 "Approvazione del bilancio finanziario gestionale della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige/Südtirol per gli esercizi finanziari 2025 – 2027";

visto il D. Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42";

vista la Legge regionale n. 3 del 15 luglio 2009 e s.m. concernente "Norme in materia di bilancio e contabilità della Regione";

ad unanimità di voti legalmente espressi,

### **delibera**

1. l'indizione di un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione in locazione di un immobile sito in Bolzano, da destinare ad uso archivio per gli Uffici giudiziari, sulla base dell'avviso predisposto dai competenti uffici dell'Amministrazione regionale, afferenti alla Ripartizione IV – Risorse strumentali -, che allegato al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. di dare mandato ai competenti uffici della Ripartizione IV di procedere alla pubblicazione dell'avviso fissando il termine di presentazione delle manifestazioni di interesse entro 30 gg dall'approvazione del presente provvedimento;
3. di dare altresì mandato ai predetti uffici la predisposizione di tutti gli atti necessari allo svolgimento della procedura, nonché di curarne l'istruttoria tecnica e amministrativa;
4. di incaricare i medesimi uffici di predisporre una relazione sugli esiti dell'indagine di mercato, da presentare all'attuale Esecutivo per le successive determinazioni;
5. di prendere atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere a carico del Bilancio della Regione;
6. di rinviare a successivi provvedimenti:
  - l'esame delle proposte immobiliari pervenute e l'individuazione di quella maggiormente idonea a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione regionale;
  - l'impegno a copertura della relativa spesa;
  - l'autorizzazione a stipulare il relativo contratto di locazione.
7. di dare infine atto che il presente provvedimento e l'allegato avviso saranno pubblicati sul sito istituzionale dell'Amministrazione.

Contro il presente provvedimento sono ammessi alternativamente i seguenti ricorsi:

- ricorso giurisdizionale al TRGA di Trento entro 60 giorni, ai sensi del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104;

- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da parte di chi vi abbia interesse entro 120 giorni ai sensi del DPR 24.11.1971 n. 1199.

Il presente provvedimento è pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione ai sensi della legge regionale 29 ottobre 2014 n. 10.

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**Arno Kompatscher**  
firmato digitalmente

**LA SEGRETARIA GENERALE  
DELLA GIUNTA REGIONALE**

**Gabriele Morandell**  
firmato digitalmente

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (D.Lgs 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D. Lgs. 39/93).

# **Avviso di indagine di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile a Bolzano da adibire ad archivio per gli Uffici giudiziari.**

## **1. PREMESSE**

Con la pubblicazione del presente Avviso la Ripartizione IV della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige/Südtirol (di seguito Regione) indice un'indagine esplorativa del mercato per acquisire la manifestazione di interesse da parte degli operatori economici interessati alla messa in disponibilità di un immobile in locazione da destinare ad archivio cartaceo e in parte a magazzino/deposito per gli Uffici giudiziari di Bolzano, ai sensi ed in conformità degli artt. 13 e 56 del D.Lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici".

L'indagine immobiliare è finalizzata unicamente ad acquisire un quadro delle soluzioni disponibili sul mercato di riferimento, non intendendo ingenerare con il presente atto alcuna aspettativa nei potenziali offerenti sulla successiva stipula del contratto di locazione.

Le eventuali proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione regionale, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle successive trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

## **2. AMMINISTRAZIONE CHE EFFETTUA L'INDAGINE IMMOBILIARE**

Regione Autonoma Trentino-Alto Adige/Südtirol

## **3. OGGETTO**

Avviso di indagine immobiliare per la messa in disponibilità di un immobile in locazione da destinare a magazzino/archivio per gli Uffici giudiziari di Bolzano, per la custodia di materiale d'archivio da conservare su scaffalature compatte e/o compattabili.

## **4. REQUISITI ESSENZIALI E CARATTERISTICHE TECNICO-FUNZIONALI INDICATIVE DELL'IMMOBILE**

### **4.1 Ubicazione:**

Nel perseguimento dell'efficienza e dell'economicità organizzativa, l'Amministrazione regionale si riserva la facoltà di selezionare l'immobile che meglio risponde alle esigenze di Giustizia, preferibilmente dislocato entro un raggio di circa 10 km dalla sede degli Uffici Giudiziari in Bolzano siti in P.zza del Tribunale, 1, secondo i criteri preferenziali indicati di seguito.

### **4.2 Requisiti urbanistici:**

L'unità immobiliare deve essere idonea alla conservazione, alla protezione e alla facile consultazione dei documenti. Deve essere un ambiente sicuro, con spazi adeguati, sistemi di protezione e una gestione organizzata per mantenere l'integrità e l'autenticità dei documenti.

### **4.3 Dimensioni:**

La struttura dell'unità immobiliare dovrà possedere

- almeno una delle seguenti caratteristiche da considerarsi alternative:
- una metratura minima di 400 mq e massima di 700 mq netti da destinare ad uso archivi e magazzino attrezzature e arredi;
- una metratura minima di 400 mq da destinare ad uso archivio a piano terra e minimo eventuali altri 200 mq, fino a raggiungere il massimo di complessivi 700 mq netti, a piano primo da destinare a magazzino per attrezzature arredi asserviti da montacarichi.

### **4.4 Disponibilità dell'unità immobiliare:**

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.

Alla luce della necessità di poter disporre di tali soluzioni allocative in tempi brevi, saranno preferiti immobili in perfetto stato di utilizzo e privo di arredi mobili (pareti attrezzate, scaffali fissi o mobili). Nel caso di presenza degli stessi sarà discrezione dell'Amministrazione regionale il loro utilizzo o la richiesta di sgombero, da effettuarsi eventualmente a cura e onere del proponente.

### **4.5 Dotazioni impiantistiche:**

Dal punto di vista impiantistico è necessaria la presenza delle seguenti dotazioni che rappresentano lo standard di un unità immobiliare con tale destinazione d'uso:

- impianto igienico sanitario;
- impianto elettrico e di illuminazione;

Saranno considerati quali ulteriori elementi di valutazione le seguenti dotazioni impiantistiche **aggiuntive**, rispetto alle minime richieste:

- impianto antintrusione e controllo accessi;
- impianto di rilevazione fumi, segnalazione antincendio e impianto di spegnimento automatico laddove prescritto dalla normativa vigente; (impianti a gas inerti, gli impianti a gas FK5112 o gli impianti a sali di potassio ad aerosol);
- impianto di terra rispondenti alle normative CEI 64-8;
- impianto di protezione per le scariche atmosferiche D.Lgs. 81/08;

### **4.6 Caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile:**

L'Amministrazione regionale potrà prendere in considerazione unità immobiliari, con destinazione ad archivio, compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

Si richiede al proponente la presentazione, oltre alla documentazione tecnica descrittiva dello stato attuale dell'unità immobiliare proposta, anche di idonea documentazione (relazione tecnico illustrativa, piante, sezioni).

L'unità immobiliare dovrà essere in possesso delle caratteristiche minime di seguito illustrate:

- La struttura dovrà essere facilmente accessibile con mezzi idonei al conferimento di materiale sopra descritto (furgoni e autocarri 3 assi fino a portata 30 t);
- dovrà essere garantito accesso diretto all'archivio tramite almeno due porte di dimensioni minime pari a 240x210 cm;
- planarità della pavimentazione interna e eventuali raccordi con dislivello rispetto alle quote esterne.

## **5. REQUISITI TECNICI DELL'IMMOBILE**

Costituiscono requisiti dell'immobile:

- a. la conformità alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, la regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- b. il Certificato di Agibilità o documentazione equivalente.
- c. la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica:

**Normative per gli impianti elettrici:**

- Norma CEI 64-8: È la norma principale per gli impianti elettrici in bassa tensione. Essa fornisce le regole per la progettazione, l'installazione e la verifica degli impianti elettrici, garantendo sicurezza e funzionalità.
- Decreto Ministeriale 37/2008: Questo decreto regola l'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, inclusi gli impianti elettrici. Stabilisce i requisiti tecnici e professionali degli installatori e le procedure per il rilascio del certificato di conformità.
- Norma CEI EN 62305: Si occupa della protezione contro i fulmini, specificando i requisiti per la progettazione, l'installazione e la manutenzione dei sistemi di protezione.
- Norma CEI 11-27: Tratta la sicurezza nei lavori su impianti elettrici e fornisce linee guida per la gestione della sicurezza durante l'installazione e la manutenzione.

**Normative per gli impianti idraulici:**

- Norma UNI 9182: Questa norma riguarda la progettazione, installazione e manutenzione degli impianti di alimentazione e distribuzione di acqua calda e fredda e dei relativi apparecchi sanitari.
- Norma UNI 8065: Stabilisce i criteri di progettazione e installazione degli impianti di trattamento dell'acqua.
- Decreto Ministeriale 37/2008: Oltre agli impianti elettrici, questo decreto copre anche gli impianti idraulici, stabilendo i requisiti tecnici e professionali degli installatori e le procedure per il rilascio del certificato di conformità.
- Norma UNI EN 12056: Fornisce le linee guida per la progettazione e l'installazione degli impianti di scarico all'interno degli edifici.

**Impianti a gas:**

- Norma UNI-CIG 7129: Regola l'installazione e la manutenzione degli impianti a gas all'interno degli edifici, spesso rilevanti per gli impianti idraulici che utilizzano gas per il riscaldamento dell'acqua.

- d. la rispondenza alle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
- e. la conformità alla Regola Tecnica di prevenzione incendi approvata con D.M. del 22 febbraio 2006 (G.U. 02/03/2006 n.51) e certificazione ai sensi del D.M. 18.02.1982.
- f. Superficie lorda distribuita su uno o più piani e configurazione planimetrica adatta ad ospitare minimo 2.000 m di scaffalature compatte e/o compattabili di documentazione archivistica;
- g. Avere un'area scoperta di pertinenza esclusiva all'immobile da adibire ad area carico/scarico o, in subordine, avere un accesso carrabile idoneo all'accesso di mezzi di trasporto e all'esecuzione delle operazioni di carico/scarico in apposito ambiente interno all'edificio;
- h. L'altezza dei locali dei depositi archivistici non deve essere inferiore a 4,50 m.

Relativamente agli spazi da destinare ad uso archivi, qualora le certificazioni di legge non siano già disponibili al momento dell'offerta, la proprietà dovrà impegnarsi alla realizzazione dei necessari – eventuali – adeguamenti e all'ottenimento delle certificazioni di legge (attività n. 34 D.P.R. n. 151/2011) entro un termine certo.

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.

## 6. DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà una durata di **anni 6 (sei)**, eventualmente rinnovabile previa valutazione di idoneità tecnica e di congruità economica.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di recedere dal contratto previo congruo preavviso, in qualunque momento, in caso di sopravvenuta disponibilità di immobili demaniali, ovvero appartenenti ad altri Enti pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, nonché nell'ipotesi di costruzione e/o acquisto di immobili di proprietà. L'Amministrazione si riserva, inoltre, la facoltà di bandire ricerche di mercato in concomitanza delle scadenze contrattuali al fine di reperire immobili più economici ovvero maggiormente idonei ad assecondare le esigenze dell'ufficio giudiziario utilizzatore.

## 7. REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI

**7.1.** Possono presentare la manifestazione d'interesse persone fisiche o persone giuridiche (di seguito "*Soggetti Interessati*") che:

a) abbiano la disponibilità dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni dello stesso immobile presentati nella manifestazione d'interesse a titolo di piena proprietà, e ne abbiano altresì il possesso; qualora il Soggetto interessato non abbia il possesso dell'immobile o degli immobili indicati nella manifestazione d'interesse, dovrà formalmente impegnarsi ad acquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula del contratto di locazione; in caso contrario, il contratto non potrà essere stipulato.

b) siano in possesso dei requisiti morali per l'affidamento di contratti pubblici previsti dal D.Lgs. n. 36/2023 "Codice Contratti Pubblici";

Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

**7.2.** I Soggetti interessati dovranno indicare nella manifestazione di interesse la conoscenza di eventuali situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica *tra* organi di vertice o dipendenti della Regione che rivestano un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno e

a) la persona fisica titolare del diritto di proprietà (anche *pro quota*) dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, ovvero il titolare dell'impresa individuale titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, o i suoi institori, *ovvero*

b) i soci che detengano il controllo della Società titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, *ovvero*

c) gli amministratori della Società o del diverso Ente titolare del diritto di proprietà dell'immobile ovvero degli immobili o porzioni di immobili, aventi una delega operativa o comunque funzioni specifiche in materia di operazioni immobiliari.

## 8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le proposte immobiliari e i relativi allegati, scansionati in formato pdf non modificabile, dovranno essere inviate esclusivamente mediante posta elettronica certificata, riportante come oggetto "Offerta locazione immobile archivio Bolzano", compilando l'apposito modulo per "manifestazione di interesse" pubblicato in allegato al presente avviso sul sito istituzionale della Regione, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno \_\_\_\_\_** a pena di esclusione, al seguente indirizzo PEC: [patrimonio@pec.regione.taa.it](mailto:patrimonio@pec.regione.taa.it) corredato dalla documentazione riportata al punto 9).

**Le offerte trasmesse con qualsiasi altra modalità** (altro indirizzo PEC, posta elettronica ordinaria, posta tradizionale), ovvero oltre il termine sopra previsto, **saranno considerate inammissibili.**

## 9. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

- a. Dichiarazione di "manifestazione di interesse"** La manifestazione d'interesse deve essere redatta utilizzando il modello che sarà pubblicato in allegato al presente avviso sul sito istituzionale della Regione. Nel caso in cui l'interessato voglia presentare più offerte per la medesima soluzione dovrà inviare una manifestazione di interesse per ogni immobile o porzione d'immobile. Ogni manifestazione di interesse deve essere sottoscritta digitalmente oppure mediante firma autografa. Nel secondo caso, il modello di manifestazione d'interesse va presentato unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore medesimo, ai sensi dell'art. 38 c. 3 del D.P.R. 445/2000 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa". La mancanza della sottoscrizione o della copia del documento d'identità comportano la nullità della sottoscrizione. La sottoscrizione deve avvenire da parte della persona fisica ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica titolare del diritto di proprietà sull'immobile o sugli immobili o porzioni dello stesso immobile indicati nella manifestazione d'interesse. La manifestazione d'interesse, nel caso in cui il diritto di proprietà sia frazionato tra più soggetti (ognuno titolare del diritto per la propria quota), dovrà essere sottoscritta da ciascuno di essi con le stesse modalità sopra descritte. I Soggetti interessati devono indicare nella manifestazione d'interesse uno o più referenti – specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e possibilmente un recapito telefonico - che potranno essere contattati dalla Regione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.
- b. Dichiarazione ai sensi e per gli effetti del d.p.r. n. 445/2000 concernente l'attestazione del possesso dei requisiti di ordine generale e di moralità** riconducibile all'assenza delle cause di esclusione previste dalla normativa in materia di contratti pubblici (d.lgs. 36/2023), alla posizione con riferimento alla normativa antimafia (d. lgs. n. 159/2011), all'assenza di altre condizioni ostative (tra cui l'esistenza di carichi pendenti) che possano invalidare il perfezionarsi della locazione e/o comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 L. 689/1981 e successive modificazioni ed integrazioni (di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a proprio carico non sono incorso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati; di non essere incorso in procedure di amministrazione controllata e di concordato preventivo negli ultimi 5 anni).
- c. Relazione Tecnica Descrittiva** inerente le caratteristiche costruttive richieste al punto 4. (con particolare riferimento ad ubicazione, progetto architettonico, epoca di costruzione, dati catastali, consistenza e ripartizione interna degli spazi, struttura, impianti, finiture e materiali, sistemazione aree esterne, sostenibilità) nonché la descrizione dello stato di conservazione

dell'immobile e dei locali corredata da supporti fotografici e da planimetrie quotate, dalla quale dovrà risultare altresì la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi gravanti sull'immobile. Alla relazione dovrà essere allegata documentazione di cui al punto 5, ovvero, in luogo della suddetta documentazione, potrà essere prodotta autocertificazione (ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 e s.m.i., sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri ed unita a copia fotostatica di un valido documento d'identità del dichiarante stesso), contenente altresì l'impegno a produrre la documentazione stessa, nelle forme previste per legge, nonché il termine entro il quale potrà essere resa disponibile la certificazione necessaria alla stipula in caso di richiesta.

- d. Offerta economica:** riportante la proposta dell'offerente, recante indicazione del canone di locazione annuo e mensile richiesto, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (persona/e fisica/che e/o eventuale/i rappresentante/i di persona giuridica), ovvero da soggetto delegato con apposita procura, corredata da attestazione di piena conoscenza che 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.

Si rappresenta che il presente avviso **non vincola in alcun modo questa Amministrazione**, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse, senza che nulla possa essere riconosciuto all'offerente, né a titolo di rimborso per le eventuali spese sostenute né a titolo di risarcimento del danno.

Nessun diritto e/o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta, né della valutazione positiva della stessa. Le uniche obbligazioni per l'Amministrazione interverranno con la stipula del contratto, in relazione alle clausole in esso sottoscritte.

## **10. PROCEDURA DI SELEZIONE E VALIDITÀ DELL'OFFERTA**

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

L'offerta sarà valida per 60 giorni 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 nella relazione tecnica, 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.

## 11. CRITERI 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. Ubicazione dell'immobile, sia con riferimento alla distanza dagli Uffici Giudiziari di diretta collaborazione, sia alla distanza fra le diverse unità immobiliari asservite al medesimo ufficio giudiziario;
- b. Stato di manutenzione dell'immobile, anche in riferimento all'immediata disponibilità e fruibilità dello stesso;
- c. Rapporto sup. netta / sup. lorda;
- d. Razionale distribuzione degli spazi interni e flessibilità organizzativa;
- e. Indipendenza del fabbricato e/o presenza o possibilità di disporre di accesso autonomo;
- f. Agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione;
- g. 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.

Qualora, a seguito della valutazione delle manifestazioni di interesse ricevute, l'Amministrazione regionale decida di procedere con l'affidamento all'operatore che avrà presentato la migliore proposta sarà richiesto di formalizzare la propria offerta sulla piattaforma di approvvigionamento digitale "CONTRACTA".

L'iscrizione dell'operatore alla piattaforma costituisce condizione essenziale per poter procedere. Gli operatori non iscritti sono quindi invitati a registrarsi alla piattaforma CONTRACTA seguendo le indicazioni disponibili al seguente indirizzo: <https://contracta.provincia.tn.it/portalegare/index.php> Per indicazioni operative sull'iscrizione al sistema e-procurement, è possibile contattare il servizio di supporto della Camera di Commercio di Trento: telefono 0461.887251, email: [impresadigitale@tn.camcom.it](mailto:impresadigitale@tn.camcom.it)

## 12. CLAUSOLE GENERALI

- a. Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta o della individuazione della proposta più conveniente. L'Amministrazione potrà

procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

- b. Il presente documento costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art.* 1336 cod. civ., né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art.* 94 e ss. del d.lgs. n. 88/1998.
- c. L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare apposto sopralluogo di verifica degli immobili oggetto di offerta al fine di riscontrare lo stato di manutenzione/conservazione dell'immobile e di verificare la correttezza della rappresentazione fornite nei documenti.
- d. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile 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. Nei locali dati in locazione, il locatore dovrà garantire la custodia della documentazione da eventuali danni derivanti da malfunzionamento degli impianti, di cui i locali dati in fitto sono dotati, o da ammaloramento delle strutture. Tale garanzia dovrà essere data, mediante stipula di apposita "polizza globale del fabbricato" che preveda, oltre alla responsabilità civile per eventuali danni a terzi, anche il risarcimento per danni causati alla documentazione in deposito da acque di ogni tipo e da incendio.
- f. Non saranno riconosciuti oneri o provvigioni per l'attività di mediazione e intermediazione, né in merito all'invito né ad eventuali successive trattative. Eventuali oneri, a qualsiasi titolo o ragione, sono ad esclusivo carico del proprietario dell'immobile; la documentazione presentata, sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.
- g. Per l'informativa sul trattamento dei dati personali, si rinvia al documento pubblicato in allegato all'avviso di ricerca immobiliare sul sito istituzionale della Regione. I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D. Lgs 196/2003 e ss. mm. ii., esclusivamente nell'ambito della presente ricerca d'immobile; con la sottoscrizione dell'offerta, il partecipante esprime, pertanto, il proprio consenso al predetto trattamento;
- h. il presente avviso sarà pubblicato nel sito istituzionale dell'Amministrazione regionale al seguente link <https://www.regione.taa.it/Amministrazione-Trasparente>.

### **13. CHIARIMENTI**

Eventuali richieste di informazioni e/o di chiarimenti possono essere indirizzate se di carattere amministrativo al Direttore dell'Ufficio Patrimonio, dott. Roberto Sartori (email [patrimonio@regione.taa.it](mailto:patrimonio@regione.taa.it)), se di carattere tecnico al Direttore dell'Ufficio Tecnico e Manutenzioni, Ing. Roberto Calabria (mail [tecnico@regione.taa.it](mailto:tecnico@regione.taa.it)).

### **14. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il responsabile del procedimento è la Dirigente Ripartizione IV-Risorse Strumentali PEC: [risorsestrumentali@pec.regione.taa.it](mailto:risorsestrumentali@pec.regione.taa.it)

La Dirigente Ripartizione IV-Risorse Strumentali  
Dott.ssa Gabriele Morandell  
[Firmato digitalmente]

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (D.Lgs 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D. Lgs. 39/93).