

AVVISO PUBBLICO

PER INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA AL RICEVIMENTO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO “VIVI E CRESCI: SPAZIO D’INCONTRO PER DONNE, FAMIGLIE E ASSOCIAZIONI”.

Il Comune di Reggio Emilia, con sede in Piazza Prampolini n. 1, in attuazione della Delibera di Giunta comunale n. 161 del 24/07/2025 "Linee di indirizzo per la realizzazione del progetto "Vivi e cresci: spazio per donne, famiglie e associazioni" e del provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. 1765 del 30/09/2025

RENDE NOTO

che intende procedere all’avvio di un’indagine di mercato per l’individuazione di un immobile nel territorio comunale di Reggio Emilia da acquisire in locazione passiva per la realizzazione del progetto “Vivi e cresci: spazio d’incontro per donne, famiglie e associazioni”.

Il presente avviso non costituisce avvio di una procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale, pertanto, le proposte di manifestazione di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Reggio Emilia che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura e avviare altra procedura, di non selezionare alcuna manifestazione, ovvero di modificare o revocare l’Avviso medesimo, nonché di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento dell’iter.

Nessun diritto sorge, conseguentemente in capo all’offerente per il semplice fatto della presentazione della proposta di manifestazione di interesse.

1. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL’IMMOBILE

L’immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

Reggio Emilia centro, preferibilmente ubicato nel settore nord-ovest dell'esagono del centro storico delimitato da: Via Emilia Santo Stefano, Viale Isonzo, Viale Antonio Allegri, Piazza della Vittoria, Piazza Martiri del 7 Luglio, Via Crispi, Piazza del Monte.

- **Requisiti richiesti:**

1. L’immobile dovrà presentare una suddivisione il più possibile conforme a quanto indicato di

seguito:

Uffici:

N. 6 uffici per 3 postazioni ciascuno, aventi superficie minima di **19 mq cad.**, di questi:
4 uffici possono essere realizzati mediante pareti attrezzate, anche non a tutta altezza, purché $\geq 2,00$ m;
2 uffici devono invece essere chiusi e indipendenti.
N. 1 ufficio per 2 postazioni chiuso e indipendente, con superficie minima di **14 mq**.

Sale riunioni:

1 sala da 30 posti, superficie minima **45 mq** (30 mq come soglia minima non derogabile);
1 sala da 10 posti, superficie minima **15 mq** (10 mq come soglia minima non derogabile).

Aree di servizio:

Locale/i per zona ristoro, stampanti/server: minimo **12–20 mq complessivi**.
Corridoi e spazi comuni dimensionati per garantire vie di esodo a norma.

Servizi igienici:

Almeno **2 servizi igienici** (separati o unisex), dei quali almeno **1 servizio accessibile** da persone con ridotta mobilità, conformi alle normative vigenti.

Superficie complessiva

La superficie utile netta complessiva dovrà essere ≥ 270 mq (ammissibile un minimo di 190 mq solo se dimostrata la piena conformità di tutti i locali ai requisiti dimensionali e normativi), al netto delle eventuali aree esterne; nel calcolo non devono essere comprese, ancorché oggetto dell'offerta, eventuali superfici scoperte o coperte (es. portici e cavedi), esterne ai locali, anche se costituenti pertinenza catastale esclusiva dell'immobile;

Dotazioni

Tutti gli uffici, qualora non fossero dotati di illuminazione naturale, devono disporre di illuminazione artificiale conforme alla normativa vigente in merito di illuminazione dei posti di lavoro in interni, che garantisca illuminamento adeguato.

Ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di almeno una presa di rete dati e due prese elettriche, collocate in prossimità della scrivania.

Adattabilità

Qualora il fabbricato non fosse corrispondente alla suddivisione richiesta, il proprietario dovrà garantire l'esecuzione dei lavori necessari a renderlo tale, prima della consegna al Comune.

2. L'immobile deve essere idoneo a garantire adeguati livelli di fruibilità e accessibilità anche a persone con disabilità; pertanto, qualora la superficie si sviluppasse su più livelli, dovrà essere dotato di ascensore delle dimensioni adeguate a garantire quanto sopra;
3. visibilità e accessibilità diretta dalla strada;

4. vicinanza a parcheggi pubblici
 5. assenza di barriere architettoniche o impegno all'adeguamento, ove necessario;
 6. presenza di uscite di emergenza regolarmente dimensionate e facilmente individuabili;
 7. piena ed esclusiva proprietà del proponente;
 8. disponibilità immediata, libero da cose o persone, diritti, servitù attive e passive, contratti di locazione o sublocazione per ogni locale e/o eventuali subalterni ad esso collegati;
 9. in buono/ottimo stato di conservazione;
 10. privo di componenti strutturali in fibre di amianto;
 11. destinazione ad uso ufficio e rispondente alle prescrizioni dello strumento urbanistico; in particolare l'immobile dovrà essere conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente, anche in riferimento ai requisiti minimi igienico-sanitari e funzionali, quali: illuminazione naturale, aerazione, dimensioni minime dei locali;
 12. conformità dello stato edilizio legittimato e delle denunce catastali, rispetto allo stato di fatto e di diritto esistenti,
 13. essere dotato di autonoma identificazione catastale con categoria compatibile all'uso ufficio;
 14. essere dotato di autonomia funzionale e già allacciato ai servizi essenziali: fognatura, acquedotto, energia elettrica e, se necessario, gas;
 15. presenza di rete dati e telefonica, con dichiarazione di conformità o scheda tecnica;
 16. devono essere presenti e funzionanti: segnaletica di sicurezza, luci di emergenza, porte REI, dispositivi di apertura antipanico;
 17. presenza e conformità dell'impianto antincendio, con certificazioni, collaudi e documentazione tecnica;
 18. conformità degli impianti di messa a terra e protezione contro i fulmini, da documentare prima della consegna;
 19. impianti tecnici (elettrico, idrico, riscaldamento) conformi alla normativa vigente, corredati da documentazione di manutenzione periodica;
 20. serramenti e pareti vetrate certificati e dotati di vetri antisfondamento (almeno 1b1);
 21. presenza e funzionalità delle serrature su tutti i serramenti.
- **Sarà inoltre valutata positivamente l'eventuale presenza di:**
 - impianto di allarme e di videosorveglianza;
 - impianto centralizzato di climatizzazione estiva;
 - SCIA antincendio o Nulla Osta Vigili del Fuoco (se previsti per le precedenti attività svolte nell'immobile);
 - spazio destinato ad archivio ai sensi di Legge.

2. DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà la durata di anni 6 (SEI), rinnovabile per un ulteriore sessennio nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP. AA.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano esse persone fisiche e/o giuridiche) proprietarie di immobili rispondenti ai requisiti elencati al punto 1.

La manifestazione di interesse dovrà giungere, **a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 13 del giorno 20 ottobre 2025** al Comune di Reggio Emilia (RE) – Archivio Generale – Ufficio Protocollo, Via Mazzacurati 11 – 42122 Reggio Emilia. L'orario per la consegna dei plichi chiusi è dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00.

La consegna potrà avvenire secondo una delle seguenti modalità:

- consegna a mano;
- tramite Servizio Postale o Corriere privato;
- a mezzo posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it.

La manifestazione di interesse dovrà riportare la dicitura “AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA AL RICEVIMENTO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE PASSIVA PROGETTO “VIVI E CRESCI: SPAZIO D'INCONTRO PER DONNE, FAMIGLIE E ASSOCIAZIONI” *(all'esterno del plico chiuso o come oggetto della PEC)*.

La tempestiva presentazione della manifestazione di interesse è a onere e cura del mittente quale sia la modalità di trasmissione scelta.

La proposta di manifestazione di interesse trasmessa per posta sarà a totale rischio e spese del mittente anche in caso di disguidi postali o ad altre cause non imputabili al Comune di Reggio Emilia e per la data e ora di ricezione farà fede il timbro di ricezione del protocollo. Le proposte che perverranno oltre la data stabilita non verranno prese in considerazione, avuto riguardo alla natura della presente indagine di mercato e alla necessità di definire tempestivamente l'attività conoscitiva di che trattasi.

In caso di offerte presentate da intermediari o da agenzie d'intermediazione immobiliare, si anticipa sin d'ora che il Comune non riconoscerà alcuna indennità di intermediazione, e dovrà essere allegato alla manifestazione di interesse il mandato specifico di rappresentanza.

La manifestazione di interesse dovrà essere composta dalla seguente documentazione:

- A) Domanda di partecipazione e dichiarazione**, resa anche ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, redatta in base al modello ALLEGATO_2 al presente Avviso;
- B) Copia documento di identità del manifestante interesse;**
- C) Eventuale documentazione tecnica relativa all'immobile.**

Il proponente potrà inoltre trasmettere tutta l'ulteriore documentazione ritenuta utile.

4. MODALITÀ DI VALUTAZIONE

La valutazione delle manifestazioni di interesse sarà compiuta dal Responsabile del Procedimento,

Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica il quale, eventualmente previo sopralluogo da parte dell'ufficio Patrimonio, individuerà gli immobili in possesso delle caratteristiche indicate al punto 1 e, in relazione a questi, avvierà una procedura negoziata per l'individuazione della migliore offerta, mediante inviti ai proponenti gli immobili idonei.

In particolare, la valutazione sarà compiuta sulla base della migliore rispondenza ai requisiti richiesti.

Il Comune di Reggio Emilia potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Il Comune di Reggio Emilia potrà altresì ritenere che nessuna delle manifestazioni di interesse presentate sia rispondente alle esigenze dell'Amministrazione.

Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse ritenuta congrua e conveniente, l'Amministrazione non avvierà una procedura negoziata, ma una richiesta di offerta.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta di manifestazione di interesse, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico/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.

Il Comune di Reggio Emilia si riserva inoltre di richiedere modifiche/adeguamenti qualora ritenute necessarie alla migliore funzionalità dei locali, pur nel rispetto degli elementi progettuali approvati.

Nel caso in cui non dovesse pervenire alcuna manifestazione di interesse o alcuna manifestazione di interesse ritenuta congrua, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere all'individuazione di un immobile idoneo agli scopi indicati, tramite ricerca di mercato e successiva procedura di affidamento diretto.

5. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'Arch. Andrea Illari, Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica.

6. CONTATTI

Per ricevere informazioni in merito alla presente procedura e sul presente avviso contattare il Servizio Patrimonio e Logistica rif. Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosi tel. 0522-456305, mail concetta.tinelli@comune.re.it e Geom. Massimiliano Croci tel. 0522-456479, mail massimiliano.croci@comune.re.it.

7. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

L'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'Art.13 del Regolamento europeo 679/2016 costituisce parte integrante dell'allegato 2: "Modello domanda di partecipazione e dichiarazione".

8. PUBBLICITÀ

Il presente avviso è pubblicato per 15 (quindici) giorni:

- all'Albo Pretorio del Comune di Reggio Emilia
- sul sito istituzionale del Comune - Profilo del Committente nella sezione “Avvisi e bandi di gara - Profilo di committente_Altri Bandi” al seguente link:
<https://www.comune.re.it/amministrazione/documenti-e-dati/avvisi-e-bandi/altri-bandi>

Reggio Emilia, data della sottoscrizione digitale

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica
Arch. Andrea Illari