



Servizio: **SEGRETERIA e AFFARI GENERALI**
Ufficio: **Patrimonio**

E-mail servizio/ufficio:
segreteria@altogardaeledro.tn.it
info@pec.altogardaeledro.tn.it

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILI

Indagine di mercato per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione da destinarsi a sede dell'Ufficio Territoriale per l'Alto Garda e Ledro dell'Agenzia delle Entrate

Questo avviso è pubblicato sul sito istituzionale della Comunità Alto Garda e Ledro e trasmesso ai Comuni ad essa appartenenti ai fini della pubblicazione sui rispettivi portali istituzionali.

1. Oggetto della ricerca

1.1 La Comunità Alto Garda e Ledro, a seguito di valutazioni condivise con le Amministrazioni dei Comuni del territorio di riferimento e sulla base dell'indirizzo adottato con Decreto del Presidente n. 74 di data 31.12.2025, ha necessità di individuare un immobile, o più immobili che costituiscano un compendio unico (nel prosieguo del testo anche "immobile"), da condurre in locazione per adibirlo a sede dell'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate a servizio del territorio dell'Alto Garda e Ledro.

1.2 L'immobile oggetto di offerta dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione;
- essere ubicato preferibilmente sull'asse stradale di collegamento fra i Comuni di Riva del Garda e Arco o in zona limitrofa;
- essere disponibile all'uso cui è destinato, indicativamente, a partire dal mese di marzo 2026;
- avere una destinazione compatibile con quella direzionale e di servizio ed essere rispondente alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici (qualora un immobile abbia una destinazione d'uso direzionale, ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà, nella domanda di partecipazione, impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto).

1.3 L'immobile selezionato sarà oggetto del contratto di locazione da sottoscrivere secondo lo schema che sarà reso disponibile al proponente che avrà presentato l'offerta ritenuta più



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

idonea a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione. Il contratto di locazione avrà durata di sei anni.

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

2. CONSISTENZA IMMOBILIARE

2.1 La superficie lorda richiesta ad uso ufficio dev'essere compresa fra i 324 (trecentoventiquattro) ed i 390 (trecentonovanta) mq, dei quali un totale di 90 (novanta) mq da destinarsi al front office, composto da tre postazioni di circa 30 mq cad.

Nelle superfici lorde sono compresi: uffici di funzionari e dirigenti, *open space*, collegamenti orizzontali e verticali (corridoi, eventuali vani scala/ascensori ecc), servizi igienici aventi caratteristiche adeguate per il personale e l'utenza, altri vani per piccole aree ristoro e aree fax /fotocopie, sale riunioni, sale formazione.

E' richiesta la piena conformità dell'immobile offerto alla normativa vigente (nazionale e provinciale) in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico;

Sarà valutata positivamente, in sede di consultazione delle offerte pervenute, la presenza di arredi e finiture idonei allo svolgimento dell'attività d'ufficio cui sarà destinato l'immobile.

Ai fini della locazione di cui al presente avviso si stabilisce un importo annuale massimo di € 40.000,00 oneri compresi: le offerte proposte non potranno pertanto superare la somma indicata.

3. REQUISITI DELL'OFFERENTE

3.1 L'offerente (persona fisica o giuridica), pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve: - essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione (ad es.: atto di procura generale o speciale, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione dell'offerta di poterne avere la piena e completa disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;

- essere in possesso dei requisiti necessari per poter stipulare contratti con Pubbliche Amministrazioni e dei requisiti di "affidabilità" espressamente riportati nell'allegato 1



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

(domanda di partecipazione) al presente Avviso, da dichiarare, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, mediante compilazione e sottoscrizione del suddetto modello di dichiarazione (i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun soggetto che vanta diritti reali sull'immobile, o abbia o possa vantare, a qualsiasi altro titolo, la disponibilità dello stesso)

4. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 L'offerta dovrà essere recapitata esclusivamente a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo info@pec.altogardaeledro.tn.it entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30 dicembre 2025.

Sono ritenute irricevibili e per l'effetto non sono prese in considerazione, le offerte pervenute oltre il termine indicato. L'invio dell'offerta rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Comunità ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro i termini indicati.

L'oggetto dell'offerta trasmessa, dovrà riportare la seguente dicitura: "Indagine di mercato per la selezione di immobili ubicati nel territorio dell'Alto Garda e Ledro".

Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

La Comunità non corrisponde rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale viene acquisita agli atti e non sarà restituita.

Tutta la documentazione trasmessa in sede di offerta dovrà essere, pena l'esclusione, debitamente sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza.

4.2 Ai fini della presentazione dell'offerta, si richiede la seguente documentazione:

- domanda di partecipazione, redatta avvalendosi del modello allegato al presente avviso (Allegato 1):
- documentazione tecnica, contenente elaborati, planimetrie, dichiarazioni e certificazioni ritenute utili per consentire all'Amministrazione una più accurata valutazione. A titolo esemplificativo, si rimanda all'elenco riportato nel successivo paragrafo 5.
- documentazione economica, contenente l'indicazione del canone annuo previsto per la locazione dell'immobile proposto.



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

L'offerta presentata sarà vincolante per i partecipanti per un periodo di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza è richiesta a pena di esclusione. È altresì richiesta, a pena di esclusione, la copia fotostatica del documento di identità del/i medesimo/i soggetto/i. Costituiscono causa di esclusione le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità dell'offerente

5. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Domanda di partecipazione.

5.1 La domanda di partecipazione deve essere prodotta, entro il termine di presentazione delle offerte previsto al precedente paragrafo 4;

5.2 La domanda di partecipazione deve essere redatta in piena conformità allo schema di cui all'Allegato 1 e comprendere pertanto tutte le dichiarazioni in esso contenute.

Documentazione tecnica.

5.3 L'offerente è invitato a produrre documentazione atta a consentire una più precisa valutazione da parte dell'Amministrazione, con particolare riferimento ai criteri elencati nel successivo paragrafo 6.

5.4 Le planimetrie dei vari locali, potranno essere trasmesse, preferibilmente in scala e quotate, con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni. Tale documentazione dovrà essere fornita in formato digitale .pdf ed eventualmente .dwg.

5.5 Si fornisce qui di seguito un elenco esemplificativo di ulteriori documenti che possono essere allegati, sottoforma di relazione tecnica eventualmente asseverata o di certificazioni rilasciate da organi ed enti competenti, alla domanda di partecipazione:

- conformità edilizia dell'immobile;
- destinazione d'uso dell'immobile adeguata rispetto alle esigenze sopra esposte e pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti;



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

- compatibilità della funzione direzionale con gli strumenti urbanistici vigenti;
- eventuale sussistenza di vincoli nonché l'indicazione degli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per ottenere titoli abilitativi alla costruzione;
- conformità dello stato attuale dell'immobile agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi che ne stabiliscono lo stato legittimo;
- sussistenza del certificato di agibilità/richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità;
- conformità dell'immobile offerto alla normativa vigente (nazionale e provinciale) in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico;
- rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- portata (sovraccarico) dei solai;
- possesso di collaudo statico;
- classificazione dell'immobile in classe d'uso II ovvero in classe d'uso III secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Costruzione (NTC) 2018 paragrafo 2.4.2; ove la relazione asseveri l'appartenenza dell'edificio alla classe d'uso III o superiore, eventuale possesso del documento di vulnerabilità sismica, da cui risultino l'indice ζE (di vulnerabilità sismica) attuale e, qualora detto indice non sia sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal presente Avviso, gli interventi di miglioramento/adeguamento proposti per incrementarlo;
- rispondenza a tutte le previsioni applicabili in materia di tutela della salute e sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D. Lgs. 81/08 e successive modifiche e integrazioni ed in particolare alle prescrizioni di cui all'allegato IV;
- rispondenza dell'immobile alla normativa antincendio vigente ed applicabile ed il possesso di S.C.I.A. per le attività di cui all'allegato I del D.P.R. 151/11 in quanto soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi da parte da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

5.6 L'offerente si impegnerà a fornire, in qualsiasi momento, su richiesta della Comunità, la documentazione ulteriore relativa alle dichiarazioni di cui alla domanda di partecipazione,



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

nonché le ulteriori documentazioni/certificazioni che saranno ritenute necessarie, entro il termine massimo di giorni 15 (quindici) dalla trasmissione della richiesta, a pena di esclusione.

5.7 Nel caso in cui sia offerto un immobile da sottoporre a interventi di finitura e/o adeguamento funzionale, il proprietario si impegna a consegnare l'immobile completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, aderente ai requisiti dichiarati in sede di offerta ed alle esigenze funzionali e distributive della Comunità Alto Garda e Ledro, nonché a fornire, al termine dei lavori, tutta la documentazione aggiornata allo stato finale dell'immobile prima della sua consegna e comunque entro i termini comunicati dall'Agenzia delle Entrate.

Offerta economica.

5.8 L'offerta economica deve essere redatta in piena conformità allo schema di cui all'Allegato 2 e comprendere pertanto tutte le dichiarazioni in esso contenute.

5.9 L'offerta economica non potrà superare l'importo annuo massimo previsto per la locazione di cui al presente avviso, corrispondente ad € 40.000,00 oneri compresi.

6. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E SOPRALLUOGHI

6.1 Ai fini della selezione dell'immobile oggetto del presente avviso, saranno valutati, oltre all'importo del canone annuo proposto, i seguenti aspetti:

- Posizione baricentrica rispetto al territorio dei Comuni serviti;
- Presenza di un numero adeguato di parcheggi riservati o comunque disponibili per il personale e l'utenza;
- Recente costruzione;
- Presenza di arredi (scrivanie, armadi, pareti attrezzate, sportelli, ecc...) e di altri elementi che consentano di ritenere l'immobile "pronto all'uso";
- Efficienza Energetica e contenimento dei costi di gestione;
- Stato manutentivo generale;
- Elementi impiantistici e di arredo in relazione all'efficienza, al contenimento dei costi di gestione ed alla sicurezza (ad esempio: temporizzatori, sensori di presenza per attivazione luci, dispositivi di controllo e gestione degli impianti, postazioni di lavoro con prese protette da UPS, ecc...).



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

- Posizione dell'immobile in località facilmente accessibile dall'utenza mediante servizio di trasporto pubblico locale.

6.2 Partecipando alla presente procedura, l'offerente s'impegna a rendere disponibili i locali per sopralluogo effettuato a cura di referenti della Comunità Alto Garda e Ledro e altri soggetti da questa individuati. Tale sopralluogo, da effettuarsi in data e orario concordato con l'Amministrazione, potrà essere finalizzato all'approfondimento di quanto dichiarato in sede di offerta, nonché alla verifica della rispondenza dei requisiti dei locali rispetto alle esigenze dell'Amministrazione, con particolare riferimento ai punti elencati nel precedente paragrafo 6.1

7. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

7.1 Si comunica che il canone di locazione dell'offerta selezionata sarà sottoposto dalla Comunità Alto Garda e Ledro a valutazione di congruità. La documentazione eventualmente necessaria ai fini del rilascio della valutazione di congruità sarà richiesta all'offerente, il quale dovrà trasmetterla secondo le modalità e i tempi indicati dall'Amministrazione.

8. DISPOSIZIONI GENERALI E AVVERTENZE

8.1 Il presente Avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte non sono impegnative per La Comunità Alto Garda e Ledro. Di conseguenza, il presente Avviso non costituisce "offerta al pubblico" ai sensi dell'art. 1336 c.c. né "promessa al pubblico" ai sensi dell'art. 1989 c.c. e, pertanto, la presentazione di offerte non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti.

8.2 La Comunità, motivatamente, senza riconoscere alcuna forma di indennizzo, si riserva di:

- interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
- non selezionare alcuna offerta qualora nessuna sia ritenuta idonea a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione.

8.3 L'esito della presente indagine di mercato verrà pubblicato sul sito internet della Comunità Alto Garda e Ledro - www.altogardaeledro.tn.it. Con la partecipazione alla presente procedura



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

l'offerente accetta che la pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti; è onere dell'offerente richiedere eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso dovranno essere inviate esclusivamente al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

info@pec.altogardaeledro.tn.it

entro le ore 12.00 del 22 dicembre 2025. Le richieste dovranno indicare il nominativo del soggetto richiedente, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata. Le risposte saranno pubblicate sul sito internet della Comunità Alto Garda e Ledro entro le ore 17.00 del 23 dicembre 2025.

8.4 In occasione della consegna dell'immobile la Proprietà produrrà i documenti previsti dalla normativa vigente. La Comunità si riserva comunque la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa. In ogni caso termini e modalità della consegna della documentazione saranno disciplinati altresì nel contratto di locazione.

8.5 Le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Avviso saranno tempestivamente pubblicate sul sito internet della Comunità (www.altogardaeledro.tn.it, sezione "Novità" – "Avvisi").

8.6 La Comunità Alto Garda e Ledro non riconosce commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti, da parte di chiunque ne faccia richiesta ed in particolare da parte di intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

9. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI ex art. 13 del Regolamento (UE) n.2016/679

9.1 Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del decreto legislativo n. 196/2003, si informa che:

- Titolare del trattamento dei dati è la Comunità Alto Garda e Ledro con sede a Riva del Garda, Via Rosmini, 5 B info@altogardaeledro.tn.it - www.altogardaeledro.tn.it;
- Responsabile per la protezione dei dati è il Consorzio dei Comuni Trentini con sede a Trento via Torre Verde 23 servizioRPD@comunitrentini.it - www.comunitrentini.it;



Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

- i dati vengono raccolti e trattati nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- la base giuridica del trattamento consiste nell'esecuzione di un compito o di una funzione di interesse pubblico;
- i dati vengono trattati con sistemi informatici e/o manuali, attraverso procedure adeguate a garantirne la sicurezza e la riservatezza;
- i dati possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici o privati che, secondo le norme, sono tenuti a conoscerli o possono conoscerli, nonché ai soggetti che sono titolari del diritto di accesso;
- I dati sono oggetto di diffusione, nel rispetto del principio di minimizzazione, esclusivamente per l'ottemperanza agli obblighi di pubblicazione dei dati imposti dalla normativa vigente in materia di amministrazione trasparente; È esclusa l'esistenza di un processo decisionale basato su un trattamento automatizzato, compresa la profilazione;
- I dati non sono oggetto di trasferimento all'estero ma la pubblicazione degli esiti su internet può essere vista anche all'estero;
- i dati possono essere conosciuti dal Responsabile della Protezione dei Dati personali, dal Referente privacy e dagli incaricati del Servizio/Ufficio
- il conferimento dei dati ha natura obbligatoria per le finalità di cui sopra e per tutte quelle ausiliarie e connesse. Non fornire i dati comporta non osservare obblighi di legge e/o impedire che il Servizio/Ufficio possa corrispondere alla richiesta connessa alla specifica finalità;
- i dati sono conservati per il periodo strettamente necessario all'esecuzione del compito o della funzione di interesse pubblico e comunque a termini di legge;
- i diritti dell'interessato sono:
 - richiedere la conferma dell'esistenza o meno dei dati che lo riguardano;
 - ottenere la loro comunicazione in forma intelligibile;
 - richiedere di conoscere l'origine dei dati personali, le finalità e modalità del trattamento, la logica applicata se il trattamento è effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
 - ottenere la rettifica, la cancellazione, la limitazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge;
 - richiedere la portabilità dei dati;
 - aggiornare, correggere o integrare i dati che lo riguardano;



Servizio: **SEGRETERIA e AFFARI GENERALI**
Ufficio: **Patrimonio**

E-mail servizio/ufficio:
segreteria@altogardaeledro.tn.it
info@pec.altogardaeledro.tn.it

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 03.12.2013, articolo 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files assegnati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo riportata in alto a sinistra.

- opporsi, per motivi legittimi, al trattamento dei dati;
- proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it.

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

10.1 Il Responsabile della presente procedura è la dott.ssa Michela Donatini, nella sua qualità di Segretario Reggente della Comunità Alto Garda e Ledro e Responsabile del Servizio Affari Generali, contattabile all'indirizzo segreteria@altogardaeledro.tn.it

11. ALLEGATI

- Domanda di partecipazione
- Modulo offerta economica