COMUNE DI PARMA

Settore Patrimonio

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA DI IMMOBILI DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE A DEPOSITO-MAGAZZINO

Il Comune di Parma - Settore Patrimonio, l.go Torello de Strada 11/A, 43121 Parma - in esecuzione della Determinazione n. DD-2026-3324 del 11/11/2026, attraverso indagine esplorativa di mercato

RENDE NOTO

che ha necessità di acquisire offerte tese ad individuare uno o più immobili da acquisire in locazione passiva da destinare a deposito/magazzino per esigenze istituzionali dell'Ente.

La presente procedura costituisce esclusivamente un'indagine esplorativa del mercato immobiliare e non costituisce procedura di affidamento di un contratto pubblico ai sensi del D. Lgs. 36/2023, trattandosi di fattispecie esclusa ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. e), del medesimo decreto.

Il presente avviso ha carattere esclusivamente esplorativo e non comporta alcun vincolo per l'Amministrazione, che si riserva la facoltà di non procedere alla locazione, di sospendere, modificare o annullare la procedura in qualsiasi momento.

1. OGGETTO DELLA RICERCA

L'Amministrazione ricerca uno o più immobili da destinare a:

Deposito/magazzino per stoccaggio e movimentazione di materiali, attrezzature e beni mobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Ente.

Gli immobili dovranno essere immediatamente disponibili o disponibili entro un termine compatibile con le esigenze dell'Amministrazione, preferibilmente di recente costruzione o ristrutturazione e liberi da contratti di locazione a terzi.

Potranno essere valutati anche edifici che necessitano di lavori per i quali la proprietà si impegni a realizzare, a propria cura e spese prima della stipula del contatto di locazione, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o alle esigenze funzionali espresse nell'avviso pubblico.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile proposto dovrà avere forma regolare e possedere le seguenti caratteristiche:

a) **Superficie coperta:** pari ad un minimo di circa 500 mq. fino ad un massimo di circa 2.500/3.000 mq. ciascuno.

b) **Altezza interna:** pari ad un minimo di circa 4 metri in gronda.

c) **Servizi:**. l'immobile dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico (eventuali ulteriori servizi igienici in relazione alla superficie proposta) e allacciamenti alle utenze necessarie all'utilizzo.

d) **Piazzale esterno:** disponibilità esclusiva o pertinenziale di area esterna destinata alle operazioni di carico e scarico merci pari ad un minimo di circa 200/300 mq. fino ad un massimo di circa 500/600 mq. in relazione alla dimensione della superficie coperta dell'immobile; nell'area esterna è auspicata la presenza di una tettoia atta a consentire una movimentazione protetta di mezzi e materiali dove eventualmente poter collocare container per lo stoccaggio dei materiali da smaltire;

e) **Ubicazione e Accessibilità:** per l'immobile, ubicato nel Comune di Parma (preferibilmente all'interno dell'anello delle tangenziali), dovrà essere garantita una accessibilità sia pedonale sia veicolare per autocarri e mezzi operativi finalizzata ad una agevole movimentazione delle merci e una adeguata viabilità di ingresso ed uscita.

3. REQUISITI TECNICI E DOCUMENTALI

L'immobile dovrà essere conforme alla normativa vigente e corredato della seguente documentazione:

a) **Requisiti edilizi ed urbanistici:** dovrà essere attestata la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, l'assenza di abusi edilizi non sanati e la legittimazione della destinazione d'uso con l'attività di deposito/magazzino;

b) **Sicurezza e luoghi di lavoro:** l'immobile dovrà risultare idoneo all'utilizzo quale luogo di lavoro ai sensi della normativa vigente ed agibile e utilizzabile senza limitazioni incompatibili con l'uso richiesto.

a) **Certificazioni obbligatorie:** l'immobile dovrà essere dotato del certificato di agibilità o documento equivalente previsto dalla normativa vigente, delle certificazioni o dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, idrico-sanitari

ed eventuali altri impianti presenti, della documentazione attestante il rispetto della normativa antincendio vigente, ove prevista, della certificazione o documentazione attestante l'idoneità statica della struttura, dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

4. SOGGETTI AMMESSI

Possono presentare proposta le persone fisiche, le persone giuridiche, le società ed i soggetti muniti di idoneo titolo giuridico che consenta la locazione del bene.

In possesso dei requisiti di ordine generale ai sensi degli artt. 94 e seguenti del D. Lgs. 36/2023 compatibilmente con la fattispecie giuridica.

5. CONTENUTO DELLA PROPOSTA

La manifestazione di interesse, da presentare secondo le modalità specificate al successivo art. 8, dovrà contenere:

A. Domanda di partecipazione recante i dati identificativi del proponente, i relativi recapiti ed il titolo di disponibilità dell'immobile.

B. Relazione descrittiva indicante l'ubicazione dell'immobile (o degli immobili), le relative caratteristiche costruttive e lo stato manutentivo, la superficie coperta, la superficie del piazzale esterno e l'eventuale necessità di lavori per il suo utilizzo.

C. Documentazione tecnica alla domanda dovranno essere allegate planimetrie e elaborati grafici ritenuti utili alla rappresentazione delle caratteristiche dell'immobile proposto, documentazione fotografica, visura catastale, documentazione attestante conformità urbanistica ed edilizia e le certificazioni richieste al precedente articolo 3.

D. Offerta economica indicante il canone annuo richiesto, eventuali spese accessorie e condizioni contrattuali proposte.

6. ELEMENTI PREFERENZIALI DI VALUTAZIONE

Ferma restando la verifica del possesso dei requisiti minimi richiesti dal presente avviso, costituiranno elementi preferenziali ai fini della valutazione comparativa delle proposte i seguenti aspetti:

a) **Indipendenza e forma regolare del fabbricato;**

b) **Possibilità di compartimentazione funzionale degli spazi interni**, mediante suddivisione fisica del magazzino in aree autonome e indipendenti, con accesso separato e servizi indipendenti, tali da consentire lo stoccaggio separato di differenti tipologie di materiali, attrezzature e beni.

c) **Presenza di più accessi carrabili o portoni di ingresso**, idonei a consentire una maggiore flessibilità nelle operazioni di carico, scarico e movimentazione delle merci, nonché una migliore organizzazione logistica degli spazi.

d) **Altezza utile interna** particolarmente adeguata alle esigenze di stoccaggio e movimentazione dei materiali.

e) **Infissi interni ed esterni** realizzati in materiali durevoli ed esenti da manutenzione periodica, corredati da vetri antischegge, antisfondamento, rispondenti alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro;

f) **Presenza di scaffalature, soppalchi industriali o altre dotazioni logistiche** già installate e utilizzabili.

g) **Disponibilità di aree esterne eccedenti le superfici minime richieste**, utilizzabili per deposito temporaneo, sosta di mezzi operativi o ulteriori operazioni logistiche.

h) **Facilità di accesso dalla viabilità principale** e prossimità alle infrastrutture di collegamento di interesse comunale.

i) **Presenza di impianti di videosorveglianza, sistemi antintrusione o altre misure di sicurezza** a tutela dei beni custoditi.

j) **Efficienza energetica dell'immobile** presenza di impianti tecnologici che consentano una riduzione dei consumi energetici.

k) **Disponibilità immediata dell'immobile**, senza necessità di interventi di adeguamento o con interventi di modesta entità eseguibili in tempi brevi.

7. CRITERI DI VALUTAZIONE

Le proposte pervenute saranno valutate complessivamente tenendo conto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei seguenti elementi:

- della rispondenza ai requisiti minimi richiesti dal presente avviso;
- delle caratteristiche funzionali e logistiche dell'immobile;
- degli elementi preferenziali di cui all'art. 6;
- dello stato manutentivo e conservativo del bene;
- della completezza della documentazione prodotta;
- della disponibilità immediata o dei tempi di consegna dell'immobile;
- della congruità e convenienza economica del canone richiesto.

L'Amministrazione si riserva di effettuare sopralluoghi di valutazione e verifica e richiedere eventuali integrazioni documentali.

8. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La manifestazione di interesse contenente l'offerta, dovrà pervenire tassativamente entro le ore 12.00 del giorno 21 dicembre 2026.

La trasmissione della domanda di partecipazione al presente avviso, dovrà pervenire a mano c/o l'Ufficio Protocollo del Comune di Parma o tramite raccomandata A/R, in busta chiusa, presso il Settore Patrimonio del Comune di Parma o tramite PEC (comunediparma@postemailcertificata.it), sulla quale va specificato il nominativo del mittente e la dicitura "**Avviso pubblico per locazione immobiliare"**

Non saranno prese in considerazione, e per l'effetto saranno ritenute irricevibili, le offerte pervenute fuori termine.

All'interno del plico dovranno essere inserite **2 buste separate** e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

Busta 1 – documenti - **contenente, la domanda di partecipazione**, utilizzando lo schema allegato B, sottoscritto dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/00 e s.m.i. dichiarerà espressamente che:

1. la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto;

2. l'immobile allo stato rispetta tutte le norme in materia di edilizia, urbanistica, igiene e sicurezza;

3. il locatore realizzerà tutte le opere funzionali necessarie per l'adeguamento dell'immobile alle specifiche esigenze cui è destinato;

4. l'immobile verrà consegnato completamente agibile e funzionante in ogni sua parte, anche per quanto riguarda le utenze e i servizi, quali ad esempio le alimentazioni elettriche, da realizzare in conformità alle normative vigenti;

5. la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);

La domanda di partecipazione deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- relazione tecnico descrittiva dell'immobile, di cui agli artt. 2 lettere B e C del presente Disciplinare;
- requisiti tecnici, documentali e certificazioni, di cui all'art. 3 lettere A, B, C del presente Disciplinare.
- relazione inerente la presenza degli eventuali elementi preferenziali di cui all'art. 6 del presente Disciplinare.

Busta 2 – offerta economica dovrà contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di offerta economica al netto di I.V.A. contenente:

- il canone di locazione annuo (al netto dell'Iva ove dovuta);

Il canone richiesto verrà sottoposto a valutazione di congruità dei competenti organi tecnici e l'eventuale locazione sarà sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi.

Il Comune si riserva la facoltà di valutare le istanze pervenute mediante apposita Conferenza dei Servizi Intersettoriale.

9. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e non comporta alcun obbligo per l'Amministrazione alla stipula del contratto di locazione. Le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare una o più offerte che riterrà complessivamente maggiormente rispondenti al proprio quadro esigenziale, nonché la facoltà di recedere dalle trattative eventualmente avviate senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

L'Amministrazione si riserva pertanto la facoltà di:

- non procedere all'individuazione di alcun immobile;
- richiedere integrazioni o chiarimenti;
- effettuare verifiche tecniche e amministrative;
- interrompere o revocare la procedura in qualsiasi momento senza che i partecipanti possano avanzare pretese o diritti di sorta;
- non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

Nel caso in cui l'immobile risulti privo delle caratteristiche essenziali e preferenziali indicate nell'offerta, ovvero non in regola con le normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza, sarà revocato ogni accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare eventuali danni cagionati all'amministrazione dall'interruzione della procedura.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione, ai sensi del DPR 445/2000, di verificare la veridicità e l'autenticità delle attestazioni prodotte; il Sottoscrittore, nell'ipotesi di falsità di atti o dichiarazioni mendaci è sottoposto alle sanzioni penali previste dell'art. 456 del citato decreto.

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile della S.O. Valorizzazione Patrimonio, Arch. Fabio Albertelli.

11. PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR) il Comune di Parma tratta i dati dei partecipanti per le finalità previste (Avviso pubblico per la ricerca di immobili da assumere in locazione passiva da destinare a deposito-magazzino) per mezzo di personale debitamente autorizzato al trattamento mediante l'utilizzo di strumenti manuali, informatici e telematici nel rispetto degli art. 6 e 32 del GDPR. I dati saranno comunicati, qualora necessario per l'istruttoria della procedura, ad altri soggetti esterni che agiscono in qualità di Titolare o Responsabile del trattamento. I dati saranno diffusi come previsto dal D. Lgs. 33/2013. I dati saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità del trattamento. In qualunque momento i partecipanti potranno esercitare i diritti degli interessati di cui artt. 15 e seguenti del GDPR scrivendo a urp@comune.parma.it. L'informativa estesa resa ai sensi dell'art. 13 del GDPR del Comune di Parma è disponibile nella sezione privacy del sito dell'Ente https://www.comune.parma.it/it/informazioni-generali/privacy-gdpr oppure può essere richiesta scrivendo a urp@comune.parma.it oppure contattando l'Ente al seguente recapito telefonico: 052140521. Il Responsabile della protezione dei dati personali designato dal Titolare ai sensi dell'art. 37 del GDPR è disponibile scrivendo a dpo-team@lepida.it.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di modificare, prorogare o revocare il presente avviso pubblico.

Per eventuali controversie è competente il Foro di Parma.

Il presente Bando pubblico, è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet

www.comune.parma.it.

Per informazioni di carattere generale rivolgersi all'Arch. Fabio Albertelli, tel. 0521.218755,

e-mail: f.albertelli@comune.parma.it.

Nella sezione "Avvisi pubblici" del sito internet del Comune di Parma (www.comune.parma.it) sarà pubblicato il presente Avviso pubblico, oltre ad altra documentazione relativa al procedimento, nonché gli esiti dell'avviso.

La Dirigente

Arch. Costanza Barbieri