

AVVISO PUBBLICO - INDAGINE DI MERCATO

RICERCA IMMOBILE IN BUSTO ARSIZIO PER LOCAZIONE PASSIVA, DA DESTINARE A SEDE DEL SETTORE II - U.O. SERVIZI SOCIALI E POLITICHE DELLA CASA DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO.

ART. 1 PREMESSE

Il Comune di Busto Arsizio (VA), in esecuzione delle deliberazioni di Giunta Comunale n. 72 del 18.02.2026 e della determinazione dirigenziale n. 276 del 27.02.2026, rese esecutive ai sensi di legge, intende procedere ad un'indagine di mercato finalizzata ad una eventuale successiva stipula di un contratto di locazione passiva per un immobile ad uso non abitativo, da destinare a sede del Settore II - U.O. Servizi Sociali e Politiche della casa del Comune di Busto Arsizio.

ART. 2 ENTE RICHIEDENTE

Comune di Busto Arsizio - Via F.lli d'Italia, 12 – 21052 Busto Arsizio (VA)

PEC: protocollo@comune.bustoarsizio.va.legalmail.it

E-mail: patrimonio@comune.bustoarsizio.va.it

ART. 3 INFORMAZIONI IN MERITO ALLA PROCEDURA

Il presente avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato, che non vincola in alcun modo questa Amministrazione, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la procedura, di non selezionare alcuna offerta per il successivo prosieguo, oppure di selezionare l'offerta che riterrà preferibile. L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta né della documentazione tecnica integrativa.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione dell'offerta, per il successivo prosieguo della procedura, anche in presenza di una sola proposta valida.

Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile alle esigenze dell'Ente, oppure nel caso di accertata inadeguatezza dal punto di vista urbanistico e/o normativo, verrà trasmessa al soggetto proponente comunicazione di non rispondenza dell'immobile proposto alle esigenze dell'Ente.

Agli offerenti non verrà corrisposto alcun rimborso, a qualsiasi titolo o ragione, per la partecipazione alla presente procedura né per la documentazione presentata, che sarà acquisita

agli atti e non verrà restituita.

ART. 4 REQUISITI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE INDAGINE DI MERCATO

Gli immobili proposti dovranno possedere i seguenti requisiti preferenziali, così come definiti nella deliberazione di Giunta comunale n. 72 del 18.02.2026:

- a) ubicazione nel Comune di Busto Arsizio, nella zona centrale della città o in adiacenza alla stessa in modo da favorire il collegamento con gli altri uffici dell'Ente;
- b) non deve necessitare di interventi strutturali e/o impiantistici, con esclusione delle eventuali necessarie personalizzazioni dipendenti dall'uso a pubblico ufficio;
- c) idoneità dell'immobile al collegamento alla rete informatica comunale;
- d) buona accessibilità ad utenti fragili con possibilità di parcheggio almeno nelle immediate vicinanze, anche per gli operatori del servizio;
- e) dimensione del locale/locali idonea al numero di personale addetto al servizio e a quello dell'utenza media giornaliera dello stesso.

Si comunica inoltre che l'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- superficie **netta relativa ai soli locali adibiti ad ufficio** pari ad almeno mq. 500 e non superiore a mq. 800;
- presenza di servizi igienici separati per personale ed utenti;
- presenza di servizi igienici destinati a diversamente abili;
- assenza di barriere architettoniche;
- spazi per uffici rispondenti alla normativa di legge;
- deve costituire un'unità immobiliare autonoma "cielo terra" o deve consentire di realizzare, al proprio interno, una compartimentazione fisica per separare le aree oggetto di locazione al fine di consentire un accesso autonomo alle stesse. Saranno considerate ammissibili proposte di immobili che costituiscano una porzione di una unità immobiliare più grande, a condizione che la porzione offerta in locazione sia separata fisicamente rispetto alle altre porzioni dell'immobile, sia dotata di autonomia degli impianti elettrico e di trasmissione dati, ed abbia accessibilità separata e limitatezza di spazi condominiali;
- deve essere situato in zona agevolmente collegata alle principali vie di comunicazione e adeguatamente servita dai mezzi pubblici;
- vi deve essere sufficiente disponibilità, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici;
- deve risultare destinato ad uso ufficio e rispondere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente in materia di edilizia;

- il sovraccarico per i solai deve essere rispondente ai requisiti di legge;
- non deve essere presente materiale con fibre di amianto nelle strutture, tamponature, tramezzature, pannellature isolanti, ecc. (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257 e ss. mm. ii.).

Deve essere inoltre rispondente alla normativa vigente in materia di:

- conformità impiantistica (L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni);
- superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);
- tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni);

Deve inoltre essere dotato di:

- certificato prevenzione incendi, ove previsto;
- attestato di certificazione energetica;
- certificato di agibilità.

ART. 5 DURATA CONTRATTUALE E RECESSO

Il contratto di locazione avrà durata di 3 (tre) anni, a partire dalla data di sottoscrizione del contratto.

Alla scadenza il contratto si intenderà naturalmente risolto.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 - Capo II Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione *“Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.”*

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 6 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALL'INDAGINE DI MERCATO

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 oppure dimostrare, con valida documentazione (ad es.: lettera di intenti, atto di procura generale o speciale, contratto di locazione, ecc.) in sede di presentazione, di poterne avere la disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con il Comune di Busto Arsizio, al fine di consentire al medesimo di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

Possono partecipare alla presente procedura i proprietari, persone fisiche o giuridiche in qualsiasi forma costituite, di immobili aventi le caratteristiche descritte nel presente Avviso.

Gli interessati dovranno presentare apposita dichiarazione sottoscritta da tutti i proprietari (se persone fisiche) o dal Legale rappresentante e da tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza (se persona giuridica), attestante che alla data di presentazione della domanda non si trovino in una delle seguenti condizioni di esclusione e/o cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione:

- non rientrare nelle clausole di esclusione indicate nel Capo II “requisiti di ordine generale” di cui al D.lgs.36/2023 agli articoli 94 (Cause di esclusione automatica) e 95 (Cause di esclusione non automatica);
- non avere debiti a qualunque titolo nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
- non avere liti pendenti con il Comune di Busto Arsizio.

Nel caso di persona giuridica, i requisiti suddetti devono essere posseduti e dichiarati da tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza.

ART. 7 MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Al fine della partecipazione al presente Avviso, la domanda di partecipazione dovrà pervenire esclusivamente in forma elettronica **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 07.04.2026** al seguente indirizzo PEC: protocollo@comune.bustoarsizio.va.legalmail.it, indicando nell'oggetto: “RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE UFFICI SERVIZI SOCIALI”.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare, a meno che non dichiarino che non percepiranno compensi o provvigioni di alcun tipo da parte del Comune di Busto Arsizio.

Non potranno essere in ogni caso riconosciute dal Comune di Busto Arsizio provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.

L'offerta dovrà necessariamente contenere la Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta dal titolare del bene o dal rappresentante legale e da tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, attestante:

- di non rientrare nelle clausole di esclusione indicate nel Capo II “requisiti di ordine generale” di cui al D.lgs.36/2023 agli articoli 94 (Cause di esclusione automatica) e 95 (Cause di esclusione non automatica);
- di assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona

fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;

- di assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione e per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);

- di assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera C) del D.Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- di non avere debiti a qualunque titolo nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

- di non avere liti pendenti con il Comune di Busto Arsizio.

2) Documentazione tecnica:

- a. Dati (Nome, cognome, indirizzi, ecc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa, indirizzo, numero di fax e di telefono nonché casella di posta elettronica ai quali si desiderano ricevere tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura;

- b. Identificativi catastali e titoli di proprietà dell'immobile;

- c. Dichiarazione attestante la situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, ecc.;

- d. Descrizione dell'ubicazione dell'immobile con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani, anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata al cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazioni, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;

- e. Descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile (riferita a strutture, impianti, finiture esterne ed interne, ecc.), con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;

- f. indicazione del numero di piani, della superficie lorda ed utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso: uffici, archivi, magazzino/rimessa, ecc.;

- g. elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, ecc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile oggetto della proposta; i citati documenti potranno essere prodotti anche in formato digitale dwg o dxf;

- h. documentazione fotografica;

i. Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore analisi della proposta;

- Titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, SCIA, concessione in sanatoria – riportante l'eventuale destinazione), dal quale desumere la legittimità dell'immobile;

3) Offerta economica: l'offerta economica, redatta secondo il modello allegato (Mod. B), indica il canone di locazione annuo richiesto, in cifre ed in lettere, al netto dell'I.V.A.; dovrà essere redatta in lingua italiana senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante, nel caso di persona giuridica;

4) Patto di integrità, allegato d, sottoscritto per accettazione dal proponente.

ART. 8 ITER PROCEDURALE

Successivamente alla ricezione dell'offerta, il proprietario potrà essere contattato dall'U.O. Patrimonio e Sicurezza dell'Ente per concordare un sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'offerta. Il sopralluogo dovrà essere accordato a semplice richiesta dell'Ufficio trasmessa via mail o via pec all'indirizzo indicato nell'offerta, entro 5gg. dalla richiesta.

La mancata disponibilità a far eseguire il sopralluogo del Comune in un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata verrà intesa quale rinuncia tacita alla proposta formulata e quindi l'immobile proposto non verrà preso in considerazione per il proseguo della procedura.

Successivamente al sopralluogo, l'Ufficio, qualora ritenga che l'immobile risulti idoneo a proseguire nella procedura, inviterà il proprietario, a presentare la documentazione che segue:

a. relazione tecnica dettagliata circa le caratteristiche dell'immobile, la struttura, la distribuzione, la dotazione impiantistica, le finiture, la rispondenza alle disposizioni di legge ed ai requisiti di cui al presente avviso;

b. dichiarazione, asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile:

i. È rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni);

ii. È rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche e integrazioni);

iii. È rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.LGS. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

- iv. Non presenti materiali con fibre di amianto nelle strutture, tamponature, tramezzature, pannellature isolanti, ecc. (D. Lgs. 25 luglio 2006, n. 257 e ss. mm. ii.);
- v. Ha destinazione uso ufficio e tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico edilizio, come risultante dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A., ecc.) i cui estremi devono essere dichiarati;
- c. indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- d. certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- e. attestato di certificazione energetica;
- f. certificato di agibilità;

Tale documentazione va presentata entro 10 gg. dalla richiesta. Sia il termine che tutta la documentazione in questione sono essenziali per il prosieguo della procedura.

Il presente avviso, finalizzato esclusivamente ad un'indagine conoscitiva di mercato, non costituisce impegno per l'Amministrazione, la quale si riserva di valutare insindacabilmente l'opportunità o meno di avviare una formale trattativa per la stipula del contratto di locazione.

Il canone annuo oggetto di offerta economica sarà sottoposto a valutazione di congruità e, nel caso in cui l'immobile proposto dovesse risultare rispondente alle esigenze dell'Ente, ma il canone di locazione proposto non dovesse essere valutato congruo, verrà trasmessa al proponente apposita comunicazione con la proposta di rimodulazione del canone di locazione offerto.

Nel caso dovessero essere individuate più di una proposta che risulti rispondente alle esigenze dell'Ente e il cui canone di locazione proposto dovesse risultare congruo, la scelta in merito alla proposta da prendere in considerazione per proseguire l'iter sarà operata tenendo conto sia dei criteri di economicità che di maggiore adeguatezza da un punto di vista logistico, funzionale ed operativo.

Una volta individuata la proposta ritenuta preferibile, verrà avviata una trattativa con la proprietà finalizzata alla definizione delle condizioni definitive del contratto di locazione e all'approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

Il Comune di Busto Arsizio si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, oppure di selezionare l'offerta che riterrà preferibile; si riserva inoltre la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

ART. 9 SPESE DI REGISTRAZIONE

Come previsto dalla L. 392/1978, le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

ART. 10 PUBBLICITÀ E RICHIESTA CHIARIMENTI

Il presente Avviso viene pubblicato almeno all'Albo Pretorio del Comune sul sito internet istituzionale del Comune di Busto Arsizio al seguente indirizzo: www.comune.bustoarsizio.va.it.

Ogni richiesta di chiarimento dovrà essere avanzata tramite posta elettronica al seguente indirizzo: patrimonio@comune.bustoarsizio.va.it.

Le risposte saranno fornite esclusivamente tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Busto Arsizio.

ART. 11 NORME GENERALI E FINALI

Il Comune si riserva di effettuare verifiche ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii. in ordine al possesso, da parte degli interessati, dei requisiti dichiarati per la partecipazione alla procedura. Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti viene in ogni caso effettuato nel limite di quanto occorra ai fini della conclusione del procedimento di scelta del contraente e nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003.

Il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il presente avviso pubblico consentendo, a richiesta dei manifestanti, la restituzione della documentazione già inviata, senza che ciò possa costituire diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, rimborso o indennizzo di costi o spese eventualmente sostenute dall'interessato o dai suoi aventi causa, nonché di procedere all'assegnazione anche nel caso in cui vi fosse una sola richiesta di partecipazione validamente presentata.

Ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii., si informa che il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Grazia Tamburello, Dirigente del Settore 3 SUAP, Patrimonio e Sicurezza, Ambiente ed Ecologia, con i seguenti recapiti: telefono 0331.390234/267/476, posta elettronica: patrimonio@comune.bustoarsizio.va.it, PEC: protocollo@comune.bustoarsizio.va.legalmail.it.

Tutti gli atti relativi alla procedura sono disponibili sul sito internet istituzionale del Comune di Busto Arsizio www.comune.bustoarsizio.va.it, nella sezione Amministrazione Trasparente.

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura è differito, in relazione al contenuto delle offerte ed alla generalità degli offerenti, fino all'approvazione della determina con cui si prende atto dell'esito del presente Avviso.

Prima di addivenire ad un'eventuale sottoscrizione del contratto di locazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dai concorrenti nell'ambito della procedura in oggetto.

INFORMATIVA AI SENSI DELL' ART. 13 DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/2016

Finalità del trattamento dei dati

Il Regolamento Generale di Protezione dei Dati n. 2016/679/UE e s.m.i. prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Secondo la normativa indicata,

tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, di tutela della riservatezza dei soggetti che presentano la manifestazione di interesse. Tutti i dati personali raccolti saranno trattati in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza e, comunque, nel rispetto della normativa vigente. Ai sensi dell'articolo 13 del GDPR n. 2016/679/UE, pertanto, si informa che, i dati personali saranno raccolti presso questa Amministrazione per gli adempimenti per gli scopi necessari alla procedura oggetto dell'avviso e trattati anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità inerenti la gestione del rapporto medesimo. L'indicazione di tali dati è obbligatoria ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione. L'interessato gode dei diritti di cui agli artt. da 15 a 22 del citato Regolamento, ed in particolare:

- di avere conoscenza dell'origine dei dati, della finalità e delle modalità del trattamento, della logica applicata al trattamento, degli estremi identificativi del titolare e dei soggetti cui i dati possono essere comunicati;
- ottenere l'aggiornamento, la rettifica e l'integrazione dei dati, la cancellazione se non in contrasto con le normative, la limitazione del trattamento, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione della legge;
- di essere informato nel caso in cui il titolare decida di modificare le modalità di trattamento dei dati e l'eventuale trasferimento a soggetti terzi;
- di porre reclamo all'autorità di controllo identificata nel garante della Privacy.

Relativamente ai dati giudiziari, raccolti ai sensi del D.P.R. 445/2000 e D.P.R. 412/2000, saranno trattati secondo quanto previsto dall'art. 10 del sopra citato GDPR. In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti come sopra menzionati. Il responsabile del trattamento dei dati è il responsabile del procedimento. E' in ogni caso consentito l'accesso agli atti mediante visione degli stessi qualora la loro conoscenza sia necessaria per curare o per difendere interessi giuridici. Il manifestante l'interesse consente, per tutte le esigenze procedurali, al trattamento dei propri dati personali.

Titolare del trattamento è il Comune di Busto Arsizio.

ALLEGATI

Al presente Avviso sono allegati:

- a) Modello A1 (istanza di partecipazione);
- b) Modello A2 (autocertificazione possesso requisiti di tutti i rappresentanti legali);
- c) Modello B (offerta economica);

d) Patto di integrità

Busto Arsizio, 04.03.2026

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Grazia Tamburello

“Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i- Codice dell'Amministrazione digitale”.