



Comune di Pordenone

ID_196 – TEATRO COMUNALE GIUSEPPE VERDI

AVVISO PUBBLICO

**PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE
DI PORZIONE DEL PIANO DI COPERTURA
DELLA TORRE SCENICA DELL’EDIFICIO DI PROPRIETA’ COMUNALE
DENOMINATO TEATRO “GIUSEPPE VERDI”
PER L’INSTALLAZIONE
DI UN IMPIANTO DI TELECOMUNICAZIONI E RELATIVE ANTENNE**

Il Comune di Pordenone è proprietario dell’edificio denominato Teatro Comunale “Giuseppe Verdi” sito in una zona centrale della città, a ridosso del Centro Storico, Viale Martelli, civico 2, e iscritto al N.C.T. di Pordenone, al Foglio n. 20, particella n. 705 (ID_196).

La copertura della torre scenica del Teatro, appartenente al patrimonio disponibile dell’Ente, ospita un impianto di telefonia mobile.

Il Teatro, in virtù della convenzione stipulata in data 09.11.2018, è attualmente in gestione ad un Ente Terzo, l’Associazione Teatro Pordenone, che ha assunto, fra l’altro, la programmazione degli spettacoli teatrali affinché il suddetto Teatro divenga punto di riferimento culturale; gli accessi per qualunque tipo di intervento dovranno, pertanto, essere previamente concordati con il Comune e con l’Ente Gestore stesso.

Il Comune di Pordenone intende procedere all’affidamento in locazione di porzione dell’area posta sulla copertura della Torre scenica del Teatro sopra indicata con infrastruttura di telefonia.

Il presente avviso intende favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici nel rispetto dei principi del risultato, della fiducia, della trasparenza, della non discriminazione e della parità di trattamento e non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 del codice civile.

Il presente avviso è conseguente alla Deliberazione Giuntale n. 374 del 20.11.2025, immediatamente eseguibile, e alla determinazione n. cron.54 del 14.01.2026 di approvazione degli atti di gara e verrà pubblicato per almeno 30 giorni naturali e consecutivi all’Albo Pretorio on line, sul sito istituzionale del Comune di Pordenone e sul portale e-appalti **tender 82555**.

L’intera procedura di gara di cui al presente disciplinare di gara verrà espletata in modalità telematica, sul Portale delle Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia raggiungibile al seguente URL <https://eappalti.regione.fvg.it> (di seguito “Portale”) all’interno dell’area “RDO online”

relativa alla presente procedura. Per RDO online si intende la presente procedura di gara sotto forma di Richiesta di offerta online effettuata sul portale sopra citato.

Eventuali richieste di assistenza di tipo tecnico/informatico riguardanti l'inserimento a sistema delle proprie offerte dovranno essere effettuate contattando il call center del gestore del Sistema Telematico al numero verde 800098788 (post selezione 7) da rete fissa, al numero 040 0649013 per chiamate dall'estero o da telefono cellulare, all'indirizzo di posta elettronica supporto.eappalti@appalti.regione.fvg.it .

Si precisa inoltre che al suddetto call center non potranno essere posti quesiti di carattere amministrativo.

Al fine di permettere un riscontro in tempo utile delle richieste di cui sopra le stesse dovranno essere effettuate almeno sette giorni prima della scadenza del termine per l'invio dell'offerta.

Si informa che, per quanto riguarda gli ulteriori obblighi vigenti in materia di pubblicità e trasparenza, si rinvia al profilo del committente alla sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti".

1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Oggetto dell'avviso è la locazione di porzione del piano di copertura della torre scenica del fabbricato di proprietà comunale denominato Teatro Giuseppe Verdi, sito nel Comune di Pordenone, Viale Martelli, civico n. 2 (vedere *Allegato1-Individuazione area*), per:

- l'installazione ed esercizio di impianti e infrastrutture per reti di radio e tele/videocomunicazione elettronica,
- l'installazione di supporti per antenne, relative antenne e ogni ulteriore strumentazione eventualmente necessaria per il loro funzionamento.

Sull'area insiste attualmente un impianto di telefonia. E' previsto che in caso di mancato mantenimento dell'affidatario precedente, al fine di consentire un nuovo servizio di telefonia e trasmissione dati, ci saranno, negli opportuni tempi per il rispetto di quanto disposto nel presente bando, operazioni di sgombero. L'area sarà infatti resa disponibile, libera da manufatti e/o impianti, direttamente a cura del precedente affidatario, senza responsabilità a carico del Comune.

La locazione è finalizzata al mantenimento/installazione di un impianto per il servizio di telefonia e trasmissione dati, previo espletamento di tutte le eventuali pratiche di aggiornamento/ottenimento dei permessi, nel rispetto di tutti i vincoli urbanistici, edilizi e ambientali.

L'area dovrà essere esclusivamente adibita ai fini dell'installazione di un impianto di telefonia mobile per la fornitura del servizio di interesse pubblico di telecomunicazioni. Non è ammesso alcun altro uso

2 - UBICAZIONE

La locazione in oggetto riguarda la porzione del piano di copertura (appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente) della torre scenica del fabbricato di proprietà comunale denominato Teatro Giuseppe Verdi, sito nel Comune di Pordenone, Viale Martelli, civico 2, (ID_196), iscritto al N.C.T. di Pordenone, Foglio n. 20, particella n. 705, come da allegata planimetria *Allegato1-Individuazione area*, parte integrante del presente atto, per una superficie di 10 m² circa.

3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il periodo di durata della locazione viene definito **in anni 6 (sei), rinnovabili di altri 6 (sei)**, dalla data di stipula. Alla scadenza del termine l'area dovrà essere restituita nella piena disponibilità del Comune, libera da ogni installazione e struttura, salvo diversi accordi con il Comune.

L'eventuale rinnovo non avverrà tacitamente, ma solo dopo una valutazione da parte del Comune delle condizioni contrattuali. L'impresa affidataria potrà recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso da inviarsi almeno **6 (sei)** mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione; in tale evenienza – **come in nessun altro caso** - non verrà riconosciuto alcun rimborso per gli interventi effettuati, indennizzo, risarcimento o somma a qualsivoglia altro titolo vantato.

E' fatto divieto all'impresa affidataria di recedere dal contratto per i primi 6 (sei) anni di durata del medesimo.

4 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Al fine di garantire le condizioni tecniche effettive per l'installazione e il mantenimento delle stazioni a servizio della trasmissione di segnali radio, telefonici, ecc., possono partecipare alla manifestazione di interesse le imprese che svolgano attività di gestione di reti telefoniche o *tower company* che operano in Italia nel settore delle infrastrutture per le comunicazioni elettroniche, nello specifico, quelle dedicate all'ospitalità di apparati di trasmissione radio, per le telecomunicazioni e la diffusione di segnali televisivi e radiofonici che abbiano rapporti consolidati con i gestori di reti telefoniche.

Non è ammessa la partecipazione a soggetti che svolgano attività diverse da quelle descritte al punto precedente.

I soggetti partecipanti al presente avviso devono, **a pena di esclusione dalla procedura**, rispettare i seguenti requisiti:

- essere iscritti al Registro delle Imprese delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività congruenti con quanto oggetto del presente avviso;
- svolgere attività di gestione di reti telefoniche o *tower company*;
- non trovarsi nelle situazioni elencate nella istanza di manifestazione di interesse Allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale Allegato 2) (**lettere da d) a j**);.

I soggetti, dovranno altresì dichiarare di aver preso attenta e integrale visione delle clausole contenute nel presente avviso di manifestazione e della bozza di contratto, e di accettarne incondizionatamente il contenuto.

Si riconosce in base all'attuale normativa (art 51 comma 4 del codice delle telecomunicazioni D. Lgs. n. 259/2003) **un diritto di prelazione in capo all'attuale titolare dell'impianto (vedere punto 9 del presente Bando).**

5 – CANONE

Il canone di locazione stimato a base di gara – giusta stima dell'Ufficio Patrimonio del novembre 2025 - è pari ad **€ 15.000,00/annui, al netto di IVA**, corrispondenti ad un **valore complessivo del contratto di € 90.000,00 oltre IVA, per i primi 6 (sei) anni di durata della locazione.**

Oltre al canone di locazione, sono a totale carico dell'impresa affidataria:

- i lavori propedeutici alla corretta installazione delle apparecchiature necessarie, per la loro manutenzione, ordinaria e straordinaria, per la loro sostituzione e per l'aggiornamento dell'Impianto, previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni;
- oneri legati alle coperture assicurative;
- spese relative ad eventuali ulteriori interventi e lavori effettuati dall'impresa affidataria medesima. Tutti i suddetti lavori devono essere preventivamente autorizzati dal Comune;
- qualsiasi altro onere necessario per la gestione dell'impianto.

Per quanto non previsto dal contratto di locazione, le parti faranno riferimento alla disciplina civilistica.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone verrà aggiornato in misura percentuale pari al 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le

famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U.; gli adeguamenti del canone dovranno essere fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT.

E' vietata la cessione dei crediti derivanti dal contratto, salvo diverso accordo fra le parti.

6 – OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'impresa affidataria provvederà a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei propri impianti/apparecchiature e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree avute in locazione; quest'ultima (manutenzione straordinaria delle aree avute in locazione) qualora la necessità sia collegata alla presenza degli impianti di telefonia mobile (sono invece a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria sulle aree concesse in locazione qualora la necessità non sia collegata alla presenza degli impianti di telefonia mobile e fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del locatario o del personale da esso dipendente).

Dovranno essere adottate tutte le cautele, anche quelle eventualmente indicate dal Comune, atte a garantire la continuità, la regolarità, nonché la sicurezza dell'attività della struttura teatrale.

Si dovrà evitare che il funzionamento degli apparati provochi malfunzionamenti e/o interferenze di qualsiasi tipo con tutti gli impianti del Teatro, in particolare con l'impianto di macchina scenica, di amplificazione, di illuminazione, di proiezione, di gestione dati, ecc.; nel caso in cui comunque si verificassero delle interferenze o malfunzionamenti degli impianti del Teatro attribuibili agli apparati installati l'affidatario dovrà impegnarsi ad eliminarne immediatamente le cause, ovvero a disattivare immediatamente gli apparati da lui installati fino alla risoluzione del problema, in modo da escludere qualsiasi pregiudizio allo svolgimento dell'attività nella struttura teatrale (all'uopo è necessario l'utilizzo di sole apparecchiature che rispettino la compatibilità elettrica e di radiotrasmissione tra impianti differenti).

La manutenzione degli apparati installati e delle parti affidate in locazione, sarà espletata nei soli giorni lavorativi, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14.30 alle 18.30 per i casi di manutenzione programmata; restano esclusi da tale restrizione solo gli interventi urgenti.

Le modalità di accesso ai luoghi per gli interventi dovranno in ogni caso essere concordati preventivamente con il Comune e con il Gestore del Teatro via mail agli indirizzi settoretecnico@teatroverdipordenone.it e patrimonio@comune.pordenone.it.

Si precisa che la copertura della torre scenica del teatro sulla quale è stata prevista l'installazione delle opere non è praticabile salvo accessi sporadici e comunque non ricorrenti, dovuti principalmente alla manutenzione della stazione radio base e della copertura stessa.

7 – SOPRALLUOGO

Gli operatori interessati potranno effettuare il sopralluogo presso l'area oggetto del presente avviso. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante/titolare dell'impresa o da suo delegato.

Gli interessati dovranno fare richiesta alla U.O.C. Patrimonio-Espropri, mediante e-mail all'indirizzo patrimonio@comune.pordenone.it, riportando in oggetto i riferimenti al presente avviso. Le richieste dovranno pervenire entro massimo 7 giorni lavorativi precedenti alla data di scadenza dell'avviso.

8 – MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

La presentazione della candidatura dovrà avvenire nel rispetto delle modalità di seguito indicate.

Eventuali informazioni e chiarimenti relativi alla gara potranno essere richiesti esclusivamente in lingua italiana al Responsabile del procedimento di gara mediante proposizione di quesiti scritti da trasmettere utilizzando l'apposita area “Messaggi” della RDO

online cui il quesito si riferisce, una volta registrati e abilitati.

Le richieste di chiarimenti devono pervenire **entro il termine indicato nella piattaforma**. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 4 (quattro) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione in forma anonima sul portale eAppaltiFVG nell'area pubblica "Bandi e Avvisi" del Portale, all'interno dell'iniziativa riferita alla procedura di cui trattasi, nella sezione "Allegati dell'Avviso". Tali risposte formeranno parte integrante e sostanziale della documentazione di gara.

Tutte le comunicazioni, sia in invio che in ricezione, inerenti la procedura saranno effettuate, tramite posta elettronica certificata, mediante l'apposita area "Messaggi" della RDO online **tender 82555**.

Con l'accesso alla RDO online, **ciascun Concorrente elegge automaticamente domicilio nell'apposita area "Messaggi" della RDO online ad esso riservata.**

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC associato all'utenza utilizzata sul Portale Appalti FVG dovranno essere tempestivamente apportate alla propria utenza; diversamente la Stazione Appaltante declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

Per poter partecipare alla gara, sia la documentazione amministrativa che l'offerta economica dovranno essere presentate alla Stazione appaltante, **a pena di esclusione, unicamente in forma telematica per mezzo della Piattaforma**, attraverso l'area **"Richiesta di Offerta online" (RDO) tender 82555**, con le modalità nel seguito descritte, **entro e non oltre il termine indicato nella piattaforma.**

Le istruzioni per il corretto inserimento della documentazione all'interno del Portale, nonché per l'utilizzo degli strumenti a supporto, sono riportate nel documento **Istruzioni Operative per la presentazione telematica delle Offerte** reperibile nella sezione "Allegati" posizionata all'interno del box "Dettagli RDO" della "RDO online".

Si precisa che:

- **è opportuno che i documenti fac simile**, relativi alle dichiarazioni che l'Operatore Economico deve rendere ai fini della partecipazione alla presente procedura, **vengano scaricati dalla Piattaforma, compilati e infine stampati in formato .pdf prima di essere firmati digitalmente e caricati a sistema**, al fine di evitare alla Stazione Appaltante visualizzazioni non corrette conseguenti all'utilizzo di software in versioni obsolete;

- nessun dato relativo all'offerta economica, **a pena di esclusione dalla gara**, dovrà essere riportato nell'area "Risposta Busta Amministrativa".

Per i documenti/dichiarazioni per cui è richiesta la sottoscrizione digitale, la verifica della firma digitale sarà operata automaticamente dal Portale. Si precisa che, in caso di operatori stranieri, la verifica della firma digitale su Portale potrebbe dare esito non positivo. Tale circostanza non è ostativa ai fini dell'ammissibilità della documentazione. In tal caso, infatti, la verifica della validità della firma digitale sarà effettuata dalla Stazione appaltante fuori dal Portale, con ogni idonea modalità indicata dall'operatore economico straniero al momento della registrazione al Portale, correlata al sistema previsto dall'ente certificatore utilizzato dall'operatore straniero stesso. Al fine di facilitare le operazioni di verifica, l'operatore economico straniero è invitato a indicare le suddette modalità di verifica in sede di partecipazione alla presente procedura, allegando a tal fine un apposito documento nella sezione "Area generica allegati" presente nell'ambito dell'Area Risposta della "Busta Amministrativa" della "RDO online".

Una volta espletate le attività di predisposizione delle Buste di Risposta Amministrativa ed Economica, il concorrente prima di completare l'invio dell'offerta dovrà provvedere alla sottoscrizione digitale dei file pdf generati dal sistema per la Busta Amministrativa e la Busta Economica, seguendo la procedura guidata indicata dalla Piattaforma per la conclusione del processo di invio.

Per la data e l'ora di arrivo dell'offerta faranno fede la data e l'ora registrate dal Portale a seguito della conferma di trasmissione dei documenti da parte del concorrente.

Il concorrente potrà modificare i dati precedentemente trasmessi entro e non oltre il termine di scadenza fissato per la presentazione dell'offerta.

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata con modalità diverse da quella telematica.

A conferma dell'avvenuta trasmissione telematica della propria offerta, il concorrente riceverà una e-mail all'indirizzo indicato dallo stesso in fase di registrazione al Portale.

L'invio telematico dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Stazione appaltante ove, per malfunzionamenti alla struttura tecnica, tecnologica o di connessione dei concorrenti, l'offerta non pervenga entro il termine perentorio di scadenza e secondo le modalità previste.

Si precisa che il sistema permette salvataggi parziali e pertanto le suddette attività possono essere espletate in più fasi purché completate entro il termine utile. Il concorrente è quindi invitato ad avviare le attività di inserimento a Sistema della documentazione richiesta **con largo anticipo** rispetto alla scadenza prevista, onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della risposta decorso tale termine.

Il sistema non accetta la trasmissione di un'offerta o la modifica di un'offerta già trasmessa dopo il termine di scadenza. Oltre detto termine l'offerta sarà pertanto irricevibile.

La stazione appaltante ha la facoltà, laddove necessario, a procedura in corso e comunque entro il termine di scadenza di presentazione delle offerte, di modificare dei parametri della RDO, compreso anche il contenuto dell'area "Allegati".

A seguito di modifica, gli operatori economici riceveranno un messaggio contenente l'elenco delle modifiche apportate dalla stazione appaltante.

Qualora gli operatori economici avessero già presentato offerta la stessa **verrà automaticamente invalidata**. In tal caso gli operatori dovranno accedere nuovamente alla propria risposta ed apportare, se necessario, le modifiche richieste e ripresentare l'offerta.

La partecipazione alla procedura di gara, così come modificata dalla stazione appaltante, richiede in ogni caso la **ripresentazione dell'offerta**.

1) DICHIARAZIONI E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (da inserire nell'area "RISPOSTA BUSTA AMMINISTRATIVA" della RDO online **tender 82555**)

Nell'area "RISPOSTA BUSTA AMMINISTRATIVA" della RDO online il concorrente dovrà inserire LA **manifestazione d'interesse e relativa dichiarazione sostitutiva** utilizzando il modello **Allegato 2-Modulo per la manifestazione di interesse**, nonché la **dichiarazione per l'imposta di bollo** utilizzando l'**Allegato 5-Imposta di bollo**:

1. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	Istanza di partecipazione /Manifestazione di interesse
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Inserire l'Allegato 2- Modulo per la manifestazione di interesse debitamente compilato e sottoscritto digitalmente

2. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	Imposta di Bollo
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Inserire il documento attestante l'assolvimento dell'imposta di bollo relativa alla domanda di partecipazione (Allegato 5 rinvenibile nell'area allegati per busta amministrativa), firmato digitalmente

3. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	Bozza contratto di locazione
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Inserire la bozza del contratto di locazione (Allegato 4 rinvenibile nell'area allegati per busta amministrativa), firmato digitalmente per accettazione di tutte le clausole ivi contenute

L'istanza di partecipazione alla procedura di gara presentata dal concorrente è soggetta ad imposta di bollo, attualmente nella misura di € 16,00, in virtù di quanto stabilito dall'art. 3, comma 1, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 642/1972.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA BUSTA DI RISPOSTA AMMINISTRATIVA

Il concorrente, prima di completare l'invio dell'offerta, deve scaricare e salvare il file generato dal Sistema in formato pdf con il contenuto delle informazioni e delle dichiarazioni inserite a video e l'elenco dei documenti caricati nell'area Risposta Amministrativa, quindi firmarlo digitalmente, ai sensi dell'art. 65, comma 1 lettera a), del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e caricarlo nella sezione dedicata alla Busta Amministrativa, come specificato nella procedura guidata indicata dalla Piattaforma per la conclusione del processo di invio.

La busta di "Risposta Amministrativa" **dovrà essere sottoscritta digitalmente** dal legale rappresentante del concorrente.

2) BUSTA OFFERTA ECONOMICA (contenuto dell'area "Risposta Economica" della RDO online).

Il concorrente, all'interno dell'area "Risposta Economica" della RDO online **tender 82555** (a cui si accede cliccando sul link "Risposta Busta Economica"), dovrà inserire la propria offerta economica utilizzando il modello *Allegato 3-Modulo offerta economica*, **a pena di esclusione**, come di seguito indicato.

1. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	Modulo offerta economica
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Inserire l'Allegato 3-Modulo offerta economica debitamente compilato e sottoscritto digitalmente

Il concorrente dovrà inserire all'interno dell'area Risposta Economica, il Modulo 3 indicante il **canone annuo offerto, al netto dell'IVA**.

Detto canone dovrà essere espresso fino alla seconda cifra decimale.

Sono inammissibili le offerte economiche al ribasso rispetto all'importo a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre e quello in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA BUSTA DI RISPOSTA ECONOMICA

Il concorrente, prima di completare l'invio dell'offerta, deve scaricare e compilare il modulo offerta economica (Allegato 3), quindi firmarlo digitalmente e caricarlo nella sezione dedicata alla Busta Economica, come specificato nella procedura guidata indicata dalla Piattaforma per la conclusione

del processo di invio.

La busta di "Risposta Economica" **dovrà essere sottoscritta digitalmente** dal legale rappresentante del concorrente nel caso di aggregazioni di rete si fa riferimento alla disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei, in quanto compatibile.

9 – PROCEDURA E CRITERI DI AFFIDAMENTO

Una volta scaduto il termine per la presentazione delle candidature, al fine di individuare l'operatore a cui affidare la locazione in oggetto, il Comune verificherà se le manifestazioni di interesse siano pervenute entro i termini perentoriamente previsti dal presente avviso e in caso positivo, una volta aperto il plico virtuale e la busta virtuale A contenente gli allegati 2, 4 e 5, se i concorrenti, sulla base delle autocertificazioni presentate, siano in possesso dei requisiti di ammissibilità.

In caso di esito positivo delle suddette verifiche si procederà all'apertura delle buste virtuali B) contenenti l'offerta economica.

Alle operazioni di cui sopra procederà **in seduta riservata** il Funzionario P.O. dell'U.O.C. Patrimonio - Espropri del Comune di Pordenone con l'assistenza di due testimoni.

L'Amministrazione si riserva di chiedere chiarimenti in ordine alla documentazione presentata.

Di tali operazioni verrà redatto apposito verbale.

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta economicamente più elevata, purché superiore o almeno pari al prezzo posto a base di gara pari ad € 15.000,00 annui al netto di IVA. L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, almeno pari al prezzo posto a base di gara.

In caso di parità fra le offerte verrà richiesto ai soli offerenti alla pari di effettuare offerte migliorative; se a seguito di ciò non perverrà nessuna offerta migliorativa, si procederà con l'estrazione a sorte fra gli offerenti alla pari.

Si richiama il diritto di prelazione a favore del precedente assegnatario ai sensi della vigente normativa, potendo lo stesso, all'esito dell'aggiudicazione provvisoria, presentare un'offerta economicamente pari alla miglior offerta presentata – purché almeno di € 15.000,00 annui al netto di IVA - e risultare conseguentemente aggiudicatario.

Se nessuna delle offerte raggiungerà il prezzo minimo stabilito, così come nel caso in cui nessuno partecipi alla manifestazione di interesse di cui al presente avviso - la gara si intenderà deserta. In tal caso il Comune si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di individuare le procedure più convenienti, fra quelle previste dalle leggi in vigore, per riproporre l'affidamento della presente locazione.

10 - STIPULA DEL CONTRATTO ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Successivamente all'esperimento della procedura di gara, il Comune inviterà l'impresa aggiudicataria a produrre la documentazione e gli atti necessari alla stipula del contratto di locazione. Ove l'aggiudicatario, nei termini indicati nel suddetto invito, non abbia ottemperato, senza giustificato motivo, a quanto richiesto ovvero non si presenti per la stipula del contratto nel giorno stabilito, il Comune si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione fermo restando il diritto a richiedere il risarcimento per l'eventuale danno subito.

L'impresa aggiudicataria sarà vincolata alla propria offerta per 180 giorni, decorrenti dalla data del termine per la sua presentazione. **L'avvenuta aggiudicazione non vincolerà il Comune, se non dopo la stipula del contratto**, previa effettuazione delle verifiche sulle dichiarazioni prodotte.

In caso di urgenza, il Comune potrà richiedere all'impresa affidataria l'avvio delle prestazioni in via di urgenza, in pendenza della stipula contrattuale; in tal caso, le obbligazioni fra le parti saranno limitate alle sole prestazioni oggetto di specifica richiesta.

La stipula del contratto avverrà con scrittura privata, previo accertamento del possesso dei requisiti e sempre che non venga accertato, a carico dell'impresa aggiudicataria, alcun limite o impedimento a contrattare.

CAUZIONE Preliminarmente alla stipula del contratto, e sua condizione, l'impresa aggiudicataria dovrà costituire, a favore del **Comune**, una polizza assicurativa fideiussoria a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal contratto ovvero degli oneri di smantellamento e rimessa in pristino, da presentarsi entro 30 giorni dalla richiesta del Comune. Tale garanzia fideiussoria - che non potrà mai imputarsi in conto canone - dovrà essere fornita per l'importo pari ad **€ 30.000,00** netti, con la clausola che la garanzia potrà essere svincolata solo previa esplicita liberatoria comunale e con la previsione dell'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

La durata della garanzia fideiussoria dovrà eccedere di 6 (sei) mesi la scadenza del contratto.

L'eventuale pagamento dovrà avvenire entro 30 giorni dalla ricezione da parte del fideiussore della richiesta scritta del Comune.

ASSICURAZIONE

Preliminarmente alla stipula del contratto e sua condizione l'impresa aggiudicataria dovrà produrre le polizze assicurative a copertura della responsabilità civile verso terzi – polizza R.C.T. - R.C.O., nonché rischio locativo con primaria compagnia di assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione del contratto.

Il Locatario si obbliga a mantenere la polizza prodotta, o analoga, valida ed efficace per l'intera durata del rapporto. L'esistenza di tale polizza non libera il Locatario dalle proprie responsabilità avendo le stesse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

L'aggiudicatario non potrà richiedere alcun indennizzo, od intervento di altra natura, al Comune per eventuali danni provocati da qualsivoglia evento naturale o da terzi estranei al presente rapporto.

Tutte le spese di contratto (compresi gli oneri di registro) saranno a carico dell'impresa aggiudicataria.

Le eventuali controversie che dovessero sorgere tra l'impresa affidataria e il Comune di Pordenone durante l'esecuzione del contratto saranno rimesse alla competenza dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria e il foro competente in via esclusiva è quello di Pordenone.

11. CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA

Il presente avviso non comporta per il Comune di Pordenone alcun obbligo nei confronti dei soggetti partecipanti, né dà diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte dello stesso Comune, né determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante ai fini di qualsivoglia pretesa.

Il Comune di Pordenone si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare la presente procedura e/o di non procedere ad aggiudicazione, senza che nessuno possa vantare alcuna pretesa a nessun titolo.

Resta, inoltre, stabilito sin da ora che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico indette dal Comune di Pordenone.

12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. i dati richiesti ai concorrenti risultano essenziali ai fini dell'ammissione alla procedura. I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., del D. Lgs. 101/2018 e del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR), esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente avviso.

Titolare del trattamento di cui alla presente informativa è il Comune di Pordenone in persona del

Sindaco pro-tempore, con sede in Pordenone, Corso Vittorio Emanuele II, 64, telefono 0434 392270, e-mail segreteria.sindaco@comune.pordenone.it; l'incaricato del trattamento è la scrivente funzionaria (comune.pordenone@certgov.fvg.it).

Il DPO (Responsabile della protezione dei dati personali) incaricato è la ditta SISTEMA SUSIO S.R.L., Via Pontida, 9 – 20063 Cernusco sul Naviglio (MI) (e-mail info@sistemasusio.it – PEC: info@pec.sistemasusio.it, telefono 02.92345836).

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo l'esercizio del diritto di accesso civico generalizzato, il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri concorrenti alla gara così come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati in sede di gara o comunque previsti per legge.

I dati personali acquisiti con la presente procedura saranno depositati nel portale <https://eappalti.regione.fvg.it> e trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679 esclusivamente per le finalità inerenti alla gara.

Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente Informativa è il Comune di Pordenone, in persona del Sindaco pro tempore, con sede in Corso Vittorio Emanuele II, 64.

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento UE 2016/679 è

DATA PROTECTION OFFICER (D.P.O.) - Responsabile della protezione dei dati:

SISTEMA SUSIO SRL via Pontida 9 – 20063 Cernusco sul Naviglio (MI) - tel: 02 92345836 - email: info@sistemasusio.it - PEC: info@pec.sistemasusio.it

Insiel S.p.A. è il Responsabile del trattamento dei Dati Personali connesso all'utilizzo del portale <https://eappalti.regione.fvg.it>.

Il Gestore del Sistema è, in particolare, responsabile della sicurezza informatica, logica e fisica del Sistema stesso e riveste il ruolo di amministratore di sistema e, comunque, è responsabile dell'adozione di tutte le misure stabilite dal D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. in materia di protezione dei dati personali.

L'interessato può esercitare i diritti riconosciuti dagli artt. dal 15 al 22 del Regolamento UE n.2016/679.

13. ULTERIORI INFORMAZIONI

Per ogni ulteriore informazione, ci si potrà rivolgere Unità Operativa Complessa Patrimonio-Espropri del Comune di Pordenone al n. 0434-392353 oppure scrivendo all'indirizzo patrimonio@comune.pordenone.it.

Il presente avviso sarà **pubblicato in forma integrale sul sito internet** del Comune di Pordenone (<https://www.comune.pordenone.it>, sezione Bandi e avvisi), all'Albo Pretorio *on line* del medesimo Comune e sul portale e-appalti **tender 82555** per almeno 30 **giorni naturali e consecutivi**.

L'AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE E':

Denominazione: Comune di Pordenone

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n. 64 – 33170 Pordenone

PEC: comune.pordenone@certgov.fvg.it

Il Responsabile del Procedimento è il Funzionario Tecnico incaricato di Posizione Organizzativa della U.O.C. Patrimonio – Espropri, dott.ssa Silvia Cigana.

14 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente procedura viene attuata nel rispetto delle seguenti disposizioni normative:

- il Decreto legislativo n. 36/2023 (Codice dei Contratti) nelle parti richiamate e in relazione ai principi di risultato, fiducia e accesso al mercato nello stesso evidenziati;
- il Regio Decreto n. 2440/1923 e n. 827/1924 e s.m.i., per quanto applicabili;
- la Legge 241/1990 e s.m.i.;
- la disciplina civilistica in materia di locazioni laddove non diversamente specificato
- il D. Lgs. 259/2003 art 51 comma 4
- il “Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare” del Comune di Pordenone approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 12.02.2024 ed entrato in vigore in data 15.03.2024;
- la delibera di Consiglio Comunale n.25 del 19.05.2025 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato la prima variazione al Piano Alienazioni e valorizzazioni 2025;
- la deliberazione giuntale n. 374/2025, immediatamente eseguibile.

Pordenone, data del protocollo

IL FUNZIONARIO TECNICO P.O.
dott.ssa Silvia Cigana

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n.82 e s.m.i.

Allegato 1 – Individuazione area

Allegato 2 – Modulo per la manifestazione di interesse

Allegato 3 – Modulo offerta economica

Allegato 4 – Bozza di contratto

Allegato 5 – Imposta di bollo

Dirigente del settore: Ivo Rinaldi

Responsabile dell'unità operativa: Silvia Cigana – telefono 0434 392454

Responsabile del procedimento: Silvia Cigana – telefono 0434 392454

Email patrimonio@comune.pordenone.it

Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone