Comune di Rovereto

PROGRAMMAZIONE FINANZE E PROGETTI EUROPEI

Determinazione del Dirigente

N. **1641 / 2026** Data **27/08/2026**

OGGETTO:
PROGETTO SPERIMENTALE "EMERGENZA CASA – ABITARE PER I LAVORATORI" IN PARTNERSHIP CON LE IMPRESE DEL TERRITORIO – MESSA IN DISPONIBILITÀ ALLE IMPRESE DI ALLOGGI DA DESTINARE AI PROPRI LAVORATORI – AGGIUDICAZIONE.

Relazione.

L'Amministrazione comunale ha posto tra i suoi obiettivi strategici di interesse pubblico la ricerca di risposte attraverso modelli e soluzioni efficaci, concrete e innovative al tema dell' "abitare", che interessa e involge il sistema e l'ambito sociale, delle famiglie, delle aziende e dei lavoratori.

La disponibilità di alloggi economicamente accessibili è stata riconosciuta come una delle principali problematiche a livello globale al punto che gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite approvati nel 2015 hanno incluso un target specifico per questo tema (SDG 11.1: "Entro il 2030, garantire a tutti un alloggio e servizi di base adeguati, sicuri ed economicamente accessibili e migliorare gli insediamenti informali").

L'importanza di garantire il diritto all'abitare risiede anche nel suo essere un "diritto abilitante", cioè nel fatto che la disponibilità di un alloggio adeguato è un prerequisito per l'esercizio di numerosi altri diritti, inclusi quelli alla salute, allo studio e al lavoro.

Con riferimento alla Provincia Autonoma di Trento, nella Strategia provinciale della XVII legislatura, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 990 del 28 giugno 2024, vengono definite le linee di indirizzo e gli obiettivi da conseguire nel corso della legislatura. In particolare l'area strategica 4 del documento in parola, denominato "La responsabilità di gestire il futuro di un territorio unico e la sfida dell'Abitare" analizza il bisogno abitativo del territorio trentino, evidenziando anche in tale contesto i cambiamenti demografici (invecchiamento della popolazione e ingresso di migranti) sopra descritti.

Con provvedimento n. 105 del 26 maggio 2026, la Giunta comunale ha posto tra i suoi obiettivi strategici di interesse pubblico la ricerca di risposte attraverso modelli e soluzioni efficaci, concrete e innovative al tema dell'"abitare", che interessa e involge il sistema e l'ambito sociale, delle famiglie, delle aziende e dei lavoratori e che, per quanto nelle sue competenze e possibilità di azione, la stessa intende agire, farsi carico e affrontare il tema, cercando di mettere in campo soluzioni e risposte ulteriori, coordinate e integrate con quelle fornite dal sistema delle politiche della casa provinciale;

Con il medesimo atto la Giunta comunale:

- ha ritenuto che per la crescita economica e sociale della città di Rovereto sia di indubbio interesse pubblico anche attivare azioni e progettualità che siano finalizzate a dare risposta al tema

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20,21 e 24 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

sociale dell'abitare connesso al lavoro, come rappresentato dalle imprese ossia creare un'offerta e una possibilità di lavoro da parte delle imprese del territorio che, per essere attrattiva, deve contemplare anche la messa in disponibilità di alloggi da destinare ai lavoratori e allo stesso tempo che garantisca agli stessi dignità del lavoro e di vita;

- ha indetto pertanto una procedura di asta pubblica da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con criteri esclusivamente qualitativi, per la locazione di alcune unità immobiliari ad uso abitativo di proprietà comunale, pronte o da riattare, rivolte alle imprese industriali.

In esecuzione di tale deliberazione di Giunta comunale n. 105 del 26 maggio 2026 e della deliberazione giuntale n. 59 di data 24 marzo 2026 nonché in osservanza della L.P. 19 luglio 1990, n. 23 e s.m. e i., della L. n. 392/1978 e della L.P. 9 marzo 2016, n. 2, in data 29 maggio 2026 è stato pubblicato l'avviso d'asta n. prot. 36165/2026, relativo alle locazioni di alcune unità immobiliari come sopra indicato che riportava come data di scadenza delle offerte il giorno venerdì 17 luglio 2026 ad ore 12:00. Entro tale data risultavano pervenute le offerte dei seguenti soggetti:

- Ghiacciopuro S.r.L., con sede a Rovereto in Via Alle Fornaci, 20 - P.IVA 02521960225
- Fratelli Galli S.r.L. con sede a Rovereto in Via Fornaci, 6 - P.IVA 00338760226

In data 20 luglio 2026 si è tenuta la prima seduta pubblica in cui sono stati aperti i plichi pervenuti ammettendo entrambi i concorrenti alla fase successiva di verifica e valutazione delle offerte tecniche dagli stessi presentate.

Dopo l'esame delle offerte tecniche svolto da una commissione tecnica appositamente nominata con determinazione n. 1391 di data 21 luglio 2026, in data 27 luglio 2026 si è tenuta la seconda seduta pubblica in cui è stata comunicata la graduatoria provvisoria di aggiudicazione come segue:

1° classificata FRATELLI GALLI SRL

2° classificata GHIACCIOPURO SRL

Successivamente il concorrente risultato primo in graduatoria è stato contattato per esercitare l'opzione di scelta per n. 2 lotti di interesse, come indicato dal punto 13 dell'Avviso d'asta, per procedere poi allo scorrimento della graduatoria dei vari lotti in base alle risultanze della scelta effettuata e contattando quindi anche il secondo classificato per la medesima opzione.

Con il presente provvedimento si procede pertanto all'aggiudicazione dell'asta pubblica riservata alle imprese industriali per la locazione di alcuni alloggi di proprietà comunale destinati al progetto "Emergenza casa - abitare per i lavoratori" come segue:

- FRATELLI GALLI SRL: n. 1 alloggio di Via Flaim 20 – sub 20 e n. 1 alloggio di via Zigherane 3/C – sub 28;
- GHIACCIOPURO SRL: n. 1 alloggio di Via Flaim 20 – sub 34.

IL DIRIGENTE

premesso quanto sopra;

visto il D.lgs. n. 36 di data 31 marzo 2023 "Codice dei contratti pubblici e successive modificazioni;

vista la Legge provinciale 9 marzo 2016 n. 2 concernente il Recepimento della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione e della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sugli appalti pubblici: disciplina delle procedure di appalto e di concessione di lavori, servizi e forniture e modificazioni della legge provinciale sui lavori pubblici 1993 e della

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

legge sui contratti e sui beni provinciali 1990. Modificazione della Legge provinciale sull'energia 2012;

vista la legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. che detta disposizioni in materia di attività contrattuale della Provincia Autonoma di Trento e il relativo Regolamento di attuazione, approvato con Decreto del Presidente della Giunta provinciale n. 10-40 Leg. in data 22 maggio 1991;

visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.;

visti il D. Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e il D. Lgs. 10 agosto 2014, n.126;

viste la L.R. 3 agosto 2015 n. 22 e la L.P. 9 dicembre 2015, n. 18;

visto il vigente Regolamento di contabilità, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 di data 4 luglio 2023 e ss.mm.ii.;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 47 di data 17 dicembre 2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028;

vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 48 di data 17 dicembre 2025, dichiarata imm8;

vista la Deliberazione di Giunta comunale n. 293 di data 29 dicembre 2025, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 – parte finanziaria e schede degli investimenti, con la quale sono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta comunale;

visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028, contenente - tra l'altro - la Sezione Performance e la Sezione Rischi corruttivi e trasparenza approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 43 di data 17 marzo 2026;

verificata l'assenza di conflitti di interessi ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm., dell'art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023 e del D.P.R. n. 62/2013 e ss.mm.;

visto il codice di comportamento dei dipendenti approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 163 di data 18 novembre 2014 e aggiornato con deliberazione n. 303 di data 20 dicembre 2022 ed in particolare l'art. 2 recante l'estensione dell'ambito soggettivo di applicazione del Codice anche a collaboratori, consulenti, titolari di organi ed incarichi negli uffici di diretta collaborazione delle autorità politiche, nonché collaboratori di imprese fornitrici di beni o servizi realizzanti opere in favore dell'amministrazione;

evidenziato inoltre che, ai sensi dell'appena citata normativa, in caso di violazione degli obblighi derivanti dal Codice da parte dei soggetti tenuti all'osservanza, il rapporto derivante dal conferimento del presente incarico/dal presente contratto sarà risolto ovvero sarà considerato decaduto;

DETERMINA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

1. di approvare i due verbali pubblici comprensivi dell'allegato verbale redatto in seduta riservata dalla commissione di gara, ed in particolare:
- verbale n. Rep. 10230 di data 20 luglio 2026;
- verbale n. Rep. 10232 di data 27 luglio 2026.

2. di dare atto che, richiamato il punto 13 dell'Avviso d'asta, il concorrente primo in graduatoria è stato contattato per poter esercitare l'opzione di scelta per n. 2 lotti di interesse, procedendo poi allo scorrimento della graduatoria dei vari lotti in base alle risultanze della scelta effettuata e contattando quindi anche il secondo classificato per la medesima opzione;

3. di proclamare pertanto l'aggiudicazione degli alloggi di proprietà comunale destinati al progetto "Emergenza casa - abitare per i lavoratori" riservata alle imprese industriali per la locazione ai propri dipendenti, per tutte le motivazioni meglio espresse nella premessa, come segue:

- FRATELLI GALLI SRL – P.IVA 00338760226: n. 1 alloggio di Via Flaim 20 – sub 20 e n. 1 alloggio di via Zigherane 3/C – sub 28;
- GHIACCIOPURO SRL – P.IVA 02521960225: n. 1 alloggio di Via Flaim 20 – sub 34.

4. di dare atto che i contratti di locazione abitativa saranno stipulati per la durata di quattro (4) anni, rinnovabili per ulteriori 4 (previa sottoscrizione di un nuovo contratto) così come previsto dall'art. 2 del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L. 431/1998;

5. di stabilire che saranno accertate a seguito della stipula dei relativi contratti di locazione le seguenti entrate:
ditta FRATELLI GALLI SRL – P.IVA 00338760226
- euro 5.099,60.- Iva compresa, a titolo di canone per il periodo settembre-dicembre 2026, al capitolo 691/11 "fitti reali di fabbricati e rimborso oneri accessori - fitti reali di fabbricati - rilevante iva" del PEG 2026-2028, - esercizio finanziario 2026;
- euro 15.298,80.- Iva compresa, a titolo di canone annuale per l'anno 2027, al capitolo 691/11 "fitti reali di fabbricati e rimborso oneri accessori - fitti reali di fabbricati - rilevante iva" del PEG 2026-2028, - esercizio finanziario 2027;
- euro 15.298,80.- Iva compresa, a titolo di canone annuale per l'anno 2028, al capitolo 691/11 "fitti reali di fabbricati e rimborso oneri accessori - fitti reali di fabbricati - rilevante iva" del PEG 2026-2028, - esercizio finanziario 2028;
- euro 15.298,80.- Iva compresa, a titolo di canone annuale al capitolo 691/11 "fitti reali di fabbricati e rimborso oneri accessori - fitti reali di fabbricati - rilevante iva" dei bilanci corrispondenti alle annualità previste dalla durata del contratto stesso, dando atto che il citato canone viene aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat (mese di riferimento quello di sottoscrizione del relativo contratto);

ditta GHIACCIOPURO SRL – P.IVA 02521960225
- euro 1.952,00.- Iva compresa, a titolo di canone per il periodo settembre-dicembre 2026, al capitolo 691/11 "fitti reali di fabbricati e rimborso oneri accessori - fitti reali di fabbricati - rilevante iva" del PEG 2026-2028, - esercizio finanziario 2026;
- euro 5.856,00.- Iva compresa, a titolo di canone annuale per l'anno 2027, al capitolo 691/11 "fitti reali di fabbricati e rimborso oneri accessori - fitti reali di fabbricati - rilevante iva" del PEG 2026-2028, - esercizio finanziario 2027;
- euro 5.856,00.- Iva compresa, a titolo di canone annuale per l'anno 2028, al capitolo 691/11 "fitti reali di fabbricati e rimborso oneri accessori - fitti reali di fabbricati - rilevante iva" del PEG 2026-2028, - esercizio finanziario 2028;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

- euro 5.856,00.- Iva compresa, a titolo di canone annuale al capitolo 691/11 “fitti reali di fabbricati e rimborso oneri accessori - fitti reali di fabbricati - rilevante iva” dei bilanci corrispondenti alle annualità previste dalla durata del contratto stesso, dando atto che il citato canone viene aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat (mese di riferimento quello di sottoscrizione del relativo contratto);

6. di dichiarare che le entrate diventano esigibili nel corso dell'esercizio finanziario 2026 e nelle annualità previste dalla durata del contratti;

7. di dare atto che i contratti di locazione abitativa verranno stipulati in forma di scrittura privata;

8. di precisare che tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione di detti atti sono a carico dei locatari;

9. di precisare infine che avverso il presente provvedimento, e ciò ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 e s.m, sono ammessi:

- ricorso in opposizione alla Giunta comunale da parte di ogni cittadino, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell’art.79 c. 5 del DPreg. N.3/L del 2005 e s.m.;
- ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni, ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199;
- ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni, ai sensi dell’art. 29 del DLgs. 2.7.2010 n. 104.

Il Dirigente
- dott. Gianni Festi -

Movimenti Contabili:

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo	Movimento	Importo
			CIG	CUP,
Accertamento	2026	691/11		5.099,60
	FITTI REALI DI FABBRICATI E RIMBORSO ONERI ACCESSORI - FITTI REALI DI FABBRICATI - RILEVANTE IVA			
Accertamento	2026	691/11		1.952,00
	FITTI REALI DI FABBRICATI E RIMBORSO ONERI ACCESSORI - FITTI REALI DI FABBRICATI - RILEVANTE IVA			
Accertamento	2027	691/11		15.298,80
	FITTI REALI DI FABBRICATI E RIMBORSO ONERI ACCESSORI - FITTI REALI DI FABBRICATI - RILEVANTE IVA			
Accertamento	2027	691/11		5.856,00
	FITTI REALI DI FABBRICATI E RIMBORSO ONERI ACCESSORI - FITTI REALI DI FABBRICATI - RILEVANTE IVA			
Accertamento	2028	691/11		15.298,80
	FITTI REALI DI FABBRICATI E RIMBORSO ONERI ACCESSORI - FITTI REALI DI FABBRICATI - RILEVANTE IVA			
Accertamento	2028	691/11		5.856,00

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

	FITTI REALI DI FABBRICATI E RIMBORSO ONERI ACCESSORI - FITTI REALI DI FABBRICATI - RILEVANTE IVA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.