



# **COMUNE DI SONDRIO**

**(PROVINCIA DI SONDRIO)**

**Piazza Campello 1 - tel. 0342- 526111 fax 0342-526333**

## **BANDO DI PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI AL PIANO TERRA DEL CENTRO COMUNALE “LE VOLTE”**

### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI FINANZIARI E CULTURALI – UNITA’ PATRIMONIO – DEL COMUNE DI SONDRIO**

In esecuzione della determinazione n. R.G. 1023 del 30 ottobre 2020

#### **RENDE NOTO CHE**

il giorno **30.11.2020 alle ore 10.00** si svolgerà una procedura aperta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d’asta, con aggiudicazione al miglior offerente.

Si precisa che allo scopo di assicurare il rispetto della normativa in materia di prevenzione del contagio da coronavirus, la fase pubblica delle operazioni di gara sarà assicurata mediante apposita videoconferenza con le modalità indicate nel punto 10) del presente bando.

#### **1) DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

Il Comune di Sondrio è proprietario del centro comunale denominato “Le Volte”, sito in Sondrio, Via Zara Snc, identificato catastalmente al fg. 32 mapp. 540 sub. 6, categoria catastale B6, suddivisibile in due specifiche zone così distinte: locali al piano terra, attualmente adibiti ad attività commerciale, a “punto di ristoro” con somministrazione di cibi e bevande e a punto vendita delle produzioni tipiche del territorio; e locali al piano interrato, costituenti il cosiddetto “Museo del Vino”, composto da un’ampia sala degustazione, da un’area espositiva dei prodotti d’eccellenza e una sala conferenze.

L’immobile appartiene al patrimonio disponibile dell’Ente, è attualmente affidato in gestione alla società Palferi Di De Luca Gabriele Maria e C. S.n.c. di Sondrio - C.F./P.IVA 00930940143 e alla società Innovazione S.r.l. di Alba (CN) - CF/P.IVA 02498390042 - sino alla data del 31.12.2020.

A decorrere dal 01.01.2021 l’Amministrazione comunale intende concedere in locazione ad uso non abitativo i soli locali ubicati al piano terra del centro comunale “Le Volte” composto da tre locali, un bagno e antibagno per un totale di circa 161,00 mq., come evidenziato in giallo nella planimetria allegata al presente bando.

L’unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell’indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso dall’aggiudicatario.

Si precisa che in relazione ai suddetti locali è in corso da parte del Comune relativa variazione catastale (parte del fg. 32 mapp. 540 sub. 6).



L'aggiudicatario potrà anche avanzare al Comune una proposta di utilizzo dell'area esterna di proprietà comunale di circa mq. 55, limitrofa l'edificio, per finalità collegate all'attività che verrà svolta nell'immobile concesso in locazione. Il Comune si riserva di valutare la proposta e di concedere ovvero negare l'utilizzo del suolo pubblico in base alla normativa vigente tempo per tempo.

I locali verranno locati sgombri da arredi, da attrezzature e da macchinari salvo possibilità per l'aggiudicatario di riscattare gli arredi e le attrezzature di proprietà del gestore uscente, titolare del contratto in scadenza il 31.12.2020. Gli eventuali arredi, attrezzature, macchinari di proprietà del Comune di Sondrio presenti nel locale alla data della consegna dell'immobile resteranno a disposizione dell'aggiudicatario, che potrà utilizzarli oppure rimuoverli dai locali a proprie spese previo accordo con il Comune. In ogni caso è completamente onere dell'aggiudicatario, senza alcuno scomputo dal canone di locazione, l'allestimento dei locali oggetto di locazione con arredi, attrezzature e macchinari rispondenti alle leggi e alle normative di volta in volta vigenti in base all'attività che lo stesso dichiarerà di voler svolgere in sede di gara nei locali oggetto di locazione.

E' esclusa qualsivoglia possibilità di rimborso, anche parziale, delle spese sostenute dal conduttore per l'allestimento dei locali, anche in caso di cessazione anticipata della locazione, per qualsivoglia causa.

L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo, per qualsiasi opera, intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari per l'utilizzo dei locali oggetto di locazione.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali o lavori di adeguamento, migliorie, modifiche ecc., potranno essere eseguite solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, sotto la diretta vigilanza del Settore Servizi Tecnici e con oneri a totale carico del conduttore, senza diritto di rivalsa sul canone di locazione.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore.

Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate sono acquisite in proprietà del Comune di Sondrio dal momento della loro esecuzione senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

E' fatto obbligo a ciascun concorrente di prendere visione dei locali prima di presentare l'offerta come da istruzioni di cui al punto 7) del presente bando.

## **2) ATTIVITA' AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI**

I suddetti locali sono attualmente destinati all'esercizio di attività commerciale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar/ristorante).

Utilizzo consentito: esercizio di attività commerciali compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'immobile e nel rispetto delle specifiche normative vigenti.

Nel caso in cui fosse necessario il cambio di destinazione d'uso, ogni valutazione e adempimento competerà al conduttore che deve provvedervi a propria cura e spese, previa autorizzazione da parte del Comune di Sondrio.



Sono vietate le seguenti attività: sala giochi, agenzia di scommesse, nonché qualsiasi voglia attività contraria alla legge, all'ordine pubblico, al buon costume, in contrasto con la natura pubblica del soggetto proprietario o che ne ledano l'immagine istituzionale.

Nei locali consegnati non potranno essere in alcun caso collocati apparecchi (slot machine e simili) per il gioco d'azzardo o assimilabili.

L'aggiudicatario dovrà ottenere le relative concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività che verrà svolta nell'immobile, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri relativi alla sistemazione dell'immobile per renderlo idoneo all'uso a cui lo stesso lo adibirà o qualsiasi altro intervento necessitasse per poterlo utilizzare.

### **3) PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura aperta con il metodo delle offerte segrete in base al criterio dell'offerta più alta.

Si precisa che sono ammesse esclusivamente offerte alla pari o al rialzo rispetto al canone a base d'asta, a pena di esclusione.

Trova applicazione in caso di mancanza, incompletezza o di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi di cui alla documentazione amministrativa il disposto dell'art. 83 co. 9 del D.Lgs. 50/2016 e s.m. e i. in materia di soccorso istruttorio.

Si procederà ad aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida, purché la stessa sia o alla pari o in aumento rispetto al canone posto a base di gara.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

In caso di discordanza tra l'indicazione dell'offerta in cifre e quella in lettera, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

### **4) CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA**

Il canone di locazione a base d'asta è fissato:

- in euro 8.400,00 annue (ottomilaquattrocento/00) oltre IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per il primo anno;
- in euro 10.800,00 annue (diecimilaottocento/00) oltre IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per il secondo anno;
- in euro 18.000,00 annue (diciottomila/00) oltre ad IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per il terzo anno;
- in euro 21.600,00 annue (ventunomilaseicento/00) oltre ad IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per gli anni successivi.



Il canone dovrà essere versato dall'aggiudicatario a partire dal giorno di sottoscrizione del contratto indipendentemente dal momento in cui avrà inizio l'utilizzo effettivo dell'immobile, in rate trimestrali anticipate di pari importo, entro i primi 10 (dieci) giorni del mese.

Detto canone di locazione non è da intendersi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della legge 27.07.1978, n. 392, il canone di locazione aggiudicato a seguito della presente gara pubblica sarà aggiornato a partire dal quinto anno in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

## **5) DURATA DELLA LOCAZIONE**

La **durata** della locazione è di anni 6 (sei) dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, rinnovabili per lo stesso periodo alla scadenza, salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale, da far pervenire con lettera RACC. A.R. o PEC.

L'Amministrazione può escludere il rinnovo ove individui la possibilità concreta di una più proficua utilizzazione dell'immobile finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/78, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della legge 392/78, si dichiara che il motivo di recesso deve collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore medesimo che siano imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo e tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto di locazione.

Il contratto di locazione verrà stipulato con la modalità e nel termine che gli verrà comunicato dall'Amministrazione comunale come da schema allegato.

## **6) CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO**

I soggetti interessati e partecipanti alla presente procedura di gara prendono atto sin d'ora che il conduttore si impegna a:

- provvedere al pagamento del canone in rate trimestrali anticipate con scadenza al 10 del mese;
- custodire e mantenere l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, in perfetto stato di efficienza e conservazione;
- rispettare il divieto di sublocare, sub-locare o cedere il contratto, a qualsiasi titolo, ivi compreso il comodato;
- provvedere a proprie cure e spese all'acquisto degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari alla gestione dell'immobile oggetto di locazione e all'esercizio dell'attività ivi svolta;
- eseguire qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari per l'avvio e per l'esercizio dell'attività e a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, senza possibilità di computo di tali lavori dall'importo del canone offerto;



- assumere a proprio totale carico tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente, rimanendo escluso il Comune di Sondrio da ogni responsabilità in merito;
- tenere indenne il locatore da ogni responsabilità per danni subiti da persone e cose che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'immobile oggetto di locazione, mediante la stipula delle polizze di cui al punto 11) del presente bando di gara;
- rimborsare al Comune di Sondrio le spese di gas (produzione di acqua calda sanitaria e gas da riscaldamento) che risulteranno da appositi misuratori o in mancanza determinate in misura forfettaria; al riguardo si precisa che dette spese sono state stimate dal Comune in media circa € 1.600,00/annui sulla base delle superfici riscaldate e dei consumi effettuati negli ultimi quattro anni;
- procedere ai pagamenti delle imposte, tasse e tributi derivanti dalla titolarità della occupazione dell'immobile oggetto di locazione;
- rendere in qualsiasi momento i locali accessibili alla proprietà per l'ispezione;
- rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc.

Tutte le altre condizioni di locazione sono descritte nell'allegato schema di contratto di locazione e, per quanto non espressamente previsto dallo stesso, si rimanda alla Legge n. 392/1978 e alla specifica normativa in materia.

## **7) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI RICHIESTI**

Sono ammessi a partecipare alla procedura tutte le persone, sia fisiche che giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, che non si trovino in situazione di morosità e non abbiano contenziosi in corso, di qualsiasi tipo, con il Comune di Sondrio e che alla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta possiedono i requisiti di partecipazione di seguito specificati.

Per quanto riguarda le **persone fisiche** si precisa che:

- devono essere maggiorenni alla data di scadenza del bando;
- i cittadini extra comunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno;
- le stesse devono, in caso di aggiudicazione ed entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, costituire ditta individuale o società e iscriverne la medesima nel registro della C.C.I.A.A. per attività/oggetto sociale inerente all'attività che si intende espletare nei locali oggetto di locazione.

Per essere ammessi alla gara i soggetti interessati devono dichiarare, ai sensi e secondo le modalità stabilite dal D.P.R. 445/2000:

- a) di partecipare al bando per conto proprio e non per persona da nominare;*
- b) di non trovarsi in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;*



- c) di non aver riportato condanne che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e/o a loro carico non deve essere in corso il relativo giudizio in qualunque stato o grado;
- d) di non trovarsi, alla data di presentazione della domanda, in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo ovvero che hanno in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- e) *(per le persone giuridiche)* di non incorrere in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 co. 1 e 2 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i.;
- f) *(per le persone giuridiche)* di non trovarsi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- g) di non trovarsi in posizione di inadempimento per morosità o in altra situazione di irregolarità, in relazione al godimento di altri beni immobili di privati e/o Pubbliche Amministrazioni;
- h) di non aver contenziosi in corso, di qualsiasi tipo, con il Comune di Sondrio;
- i) l'attività che verrà esercitata nei locali (descrizione e codice ATECO);
- j) di essere in possesso di capacità tecnica, professionale ed economica risultante da:
  - I. se persona fisica, impegno, in caso di aggiudicazione ed entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, a costituire ditta individuale o società e ad iscrivere la medesima nel registro della C.C.I.A.A. per attività/oggetto sociale inerente alle attività da espletare;
  - II. se impresa, iscrizione nel registro della C.C.I.A.A. (o equivalente in base alla normativa comunitaria) per attività/oggetto sociale inerente alle attività da espletare;
  - III. se cooperativa o consorzio fra cooperative (di nazionalità italiana): iscrizione nell'apposito Albo delle società cooperative presso il Ministero delle attività produttive istituito con D.M. 23.06.2004 o, rispettivamente, nello Schedario generale della cooperazione;
- k) di essere in possesso, in caso di attività di somministrazione di alimenti e di bevande, dei requisiti morali e professionali previsti dalla Legge Regionale n. 29/2007 nonché dall'art. 71 del decreto legislativo n. 59/2010 per l'esercizio della stessa;
- l) di impegnarsi a contrarre, in caso di aggiudicazione e prima di iniziare l'attività, le assicurazioni di cui al punto 11) del presente Bando;
- m) di conoscere e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni del bando di gara, dello schema di contratto di locazione e di tutta la normativa in materia.
- n) di presentare cauzione provvisoria a garanzia della stipulazione del contratto come da istruzioni contenute nel successivo punto 11) del presente Bando;
- o) avere effettuato idoneo e approfondito sopralluogo dei locali oggetto di locazione e di avere in tale occasione esaminato attentamente gli stessi, nonché tutte le circostanze e condizioni dei luoghi in quanto influenti sulla realizzanda attività e sui relativi costi ed oneri.  
Al riguardo si precisa che per il solo attuale concessionario che intenda eventualmente partecipare alla gara, il requisito si intende già posseduto e accertato d'ufficio.



Si precisa che i requisiti di cui alla lettera e) di cui sopra devono essere posseduti:

- per le imprese individuali: titolare e/o direttore tecnico
- per le società in nome collettivo: socio dichiarante e altri soci e/o del direttore tecnico
- per le società in accomandita semplice: soci accomandatario dichiarante e altri soci accomandatari e/o direttore tecnico
- per le società di altro tipo, le cooperative e loro consorzi: membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza società con un numero di soci pari o inferiore a quattro.

L'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo co., del codice penale ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

I requisiti di cui ai punti da a) a m) potranno essere dimostrati mediante compilazione e sottoscrizione del modello di dichiarazione sostitutiva "Allegato A", corredato da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Per i punti n) e o), andranno invece presentati i documenti attestanti gli avvenuti adempimenti.

Per quanto riguarda il requisito di cui al punto o) di cui sopra, si precisa che il **sopralluogo è possibile esclusivamente nei giorni feriali e in orario d'ufficio (09.00 – 12.00; 14.30 – 16.30) previo accordo con congruo anticipo con il Settore Servizi Tecnici**, ai recapiti qui di seguito indicati: Arch. Michela De Bernardi, n° di telefono 0342 526244, cellulare +393666723399 - indirizzo e-mail [debernardim@comune.sondrio.it](mailto:debernardim@comune.sondrio.it).

Il sopralluogo può essere effettuato dall'interessato persona fisica, o dal rappresentante legale/procuratore in caso di persona giuridica o da soggetto munito di apposita delega. Non è consentita l'indicazione di una stessa persona da parte di più concorrenti.

Il Comune di Sondrio rilascerà attestazione di avvenuto sopralluogo. Detta attestazione dovrà essere inserita nella busta denominata BUSTA 1. – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA del plico di gara.

Per il concorrente che abbia effettuato il sopralluogo con le modalità richieste ma che abbia ommesso di produrre il relativo certificato, il requisito verrà comunque ritenuto posseduto mediante acquisizione d'ufficio dell'originale del certificato agli atti dell'amministrazione.

## **8) TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I soggetti interessati dovranno presentare l'offerta e farla pervenire nei termini e con il contenuto e le modalità sotto indicate, a pena di esclusione.

Le offerte, redatte in lingua italiana, dovranno essere indirizzate a:

**COMUNE DI SONDRIO – SERVIZIO PATRIMONIO**



### **PIAZZA CAMPELLO N. 1, 23100 SONDRIO**

e dovranno pervenire, con qualsiasi mezzo, in un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura in modo sufficiente ad assicurare la segretezza dell'offerta a pena di esclusione, all' Ufficio Protocollo del Comune (sito in piazza Campello n. 1, piano terra Piazza Campello, n. 1 – 23100 Sondrio (SO))

***entro e non oltre le ore 9.30 del giorno 30.11.2020***

In ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia di contenimento del contagio da coronavirus, è ammessa la consegna a mano del plico all'Ufficio Protocollo del comune solo previo appuntamento tramite e-mail all'indirizzo [info@comune.sondrio.it](mailto:info@comune.sondrio.it) oppure telefonando al n. 0342-526312-213-311 (dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.30 alle ore 16.30).

Il plico, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare sulla parte esterna, oltre l'indicazione del mittente, la seguente dicitura "NON APRIRE - OFFERTA PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DEI LOCALI AL PIANO TERRA DEL CENTRO COMUNALE "LE VOLTE".

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Non verranno aperti e verranno considerati non ammessi i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche se sostitutivi o aggiuntivi di offerta precedente e anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'ufficio accettante.

A tal fine farà unica fede la data e l'ora di arrivo apposti sul plico da parte dell'Ufficio protocollo all'atto della sua ricezione.

Le offerte inviate o presentate possono essere ritirate fino alla scadenza del termine di presentazione presentando apposita istanza con le modalità di cui al presente articolo ed entro i termini di presentazione delle offerte.

Inoltre non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti. Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

Detto plico dovrà contenere, a pena di esclusione, due buste debitamente chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura recanti all'esterno oltre l'intestazione del mittente la dicitura:

- BUSTA 1. – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- BUSTA 2. - OFFERTA ECONOMICA

Nelle due buste inserite nel plico dell'offerta dovranno invece essere inseriti tutti i documenti e le dichiarazioni obbligatorie di cui al successivo punto 9).

#### **9) DOCUMENTI DA PRESENTARE**

I concorrenti dovranno presentare, a pena di esclusione, un plico contenente:

##### **BUSTA 1. – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

a) **Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** (in carta libera) **concernente i requisiti di partecipazione**, sottoscritta dall'offerente a dimostrazione del possesso di tutti i requisiti per poter partecipare alla presente gara (come elencati al precedente punto 7), **redatta utilizzando preferibilmente il modello "Allegato A" allegato al presente bando;**



- b) **Fotocopia**, non autenticata, di un **documento di identità** del sottoscrittore in corso di validità;
- c) Documento comprovante la costituzione della **garanzia provvisoria di cui al successivo punto 11)**.
- d) **Attestato di avvenuto sopralluogo**, salvo quanto previsto al precedente art. 7, lett. o), secondo periodo e in fondo allo stesso art. 7.
- e) Eventuale procura speciale;

## **BUSTA 2. - OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica, compilata come da facsimile allegato al presente bando "**Allegato B**", dovrà essere in bollo (marca da bollo da € 16,00) redatta in lingua italiana e, a pena di esclusione, dovrà essere sottoscritta dall'offerente (se impresa: dal titolare o dal legale rappresentante o da suo procuratore).

L'offerta dovrà indicare l'offerta espressa in misura percentuale (sia in cifre che in lettere), a cifre intere (eventuali cifre decimali non verranno prese in considerazione) sul CANONE ANNUO posto a base di gara di cui al punto 4) del presente bando per la locazione dell'immobile in oggetto.

Nel caso di discordanza tra l'offerta in lettere e quella in cifre, verrà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Comune.

Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto all'importo posto a base di gara, né offerte incomplete, condizionate, parziali, plurime o espresse in modo indeterminato.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo immobile.

In caso di designazione del contraente, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per il contraente designato per un ulteriore periodo di 180 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria. Il Comune di Sondrio non assumerà verso l'aggiudicatario provvisorio alcun obbligo se non quando tutti gli atti inerenti la procedura in questione avranno conseguito piena efficacia giuridica, previa verifica di veridicità delle dichiarazioni rese dall'offerente.

L'offerta così predisposta dovrà essere inserita in una busta sigillata e controfirmata lungo i lembi di chiusura, riportante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "Offerta Economica PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DEI LOCALI AL PIANO TERRA DEL CENTRO COMUNALE "LE VOLTE".

### **10) OPERAZIONI DI GARA (ANNO, MESE, GIORNO, LUOGO)**

Le operazioni di gara avranno luogo, in un'unica seduta pubblica, presso la sede del Comune di Sondrio, piazza Campello 1, a cura di apposita Commissione:

**IL GIORNO 30.11.2020, ALLE ORE 10.00**

Nel corso della seduta la Commissione esaminerà dapprima la documentazione amministrativa e ove ne ricorrano i presupposti (carenze di elementi formali) procederà all'attivazione della procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83 comma 9 del D.lgs. n. 50/2016, rinviando la gara a successiva seduta.



Diversamente, se la documentazione amministrativa verrà ritenuta completa e corretta, procederà senza soluzione di continuità all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e alla formulazione della proposta di aggiudicazione.

## **PUBBLICITÀ DELLA SEDUTA E RISPETTO DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI PREVENZIONE DEL CONTAGIO DA CORONAVIRUS**

Allo scopo di assicurare il rispetto della normativa in materia di prevenzione del contagio da coronavirus, la pubblicità delle operazioni di gara sarà assicurata mediante apposita videoconferenza.

Alla seduta in videoconferenza potranno partecipare tutti i soggetti interessati, con precedenza ai concorrenti o loro rappresentanti; la Commissione manterrà l'ordine della seduta e potrà richiedere ai partecipanti esibizione di documento di identità personale.

Per poter partecipare alla videoconferenza chiunque vi abbia interesse, almeno 15 minuti prima dell'inizio della seduta, dovrà inviare apposita richiesta alla casella mail [patrimonio@comune.sondrio.it](mailto:patrimonio@comune.sondrio.it) indicando un proprio indirizzo di posta elettronica al quale verrà spedito un invito tramite mail.

Si rende noto che il sistema informatico scelto dal Comune per la videoconferenza è CISCO Webex, che presuppone l'installazione su pc o su smartphone di apposita applicazione ovvero l'uso di un browser compatibile (consigliato Google Chrome). Resta ad esclusivo carico del soggetto interessato l'onere di dotarsi di strumentazione tecnologica adeguata e di una linea internet che possa sostenere la connessione.

In caso di mancanza di offerte ovvero nel caso che nessuna delle offerte presentate raggiunga il canone minimo stabilito, la procedura aperta verrà dichiarata deserta.

Non sarà ammessa alla gara l'offerta che non risulti consegnata nei modi indicati nel presente bando al punto 8) e non si darà corso all'apertura del plico e delle buste in esso contenute se non chiusi. In questo caso l'offerta o il plico verrà debitamente controfirmato dal Presidente della Commissione con indicate le irregolarità - che saranno riportate nel verbale e rimarrà acquisito agli atti di gara.

Non saranno altresì ammesse le offerte economiche che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione della percentuale offerta.

In caso di due o più offerte uguali vincenti, i soggetti interessati saranno invitati a presentare una nuova offerta scritta segreta in migliorìa, da trasmettere entro e non oltre 10 giorni all'Ufficio Protocollo con le stesse modalità indicate al punto 8) utilizzate per la presentazione dell'offerta originaria.

In successiva seduta, la cui data sarà comunicata ai concorrenti ammessi alla Gara con anticipo non inferiore a cinque giorni lavorativi, si procederà all'apertura delle buste contenenti le nuove offerte economiche presentate.

Ove invece nessuno dei soggetti che hanno presentato offerte uguali sia presente, oppure nessuno di quelli presenti voglia migliorare la propria offerta, si procederà seduta stante mediante sorteggio, con inserimento in un'urna dei nominativi dei concorrenti che avranno presentato la medesima offerta.

La stazione appaltante procede poi alla verifica della veridicità delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti di partecipazione alla gara rese dall'aggiudicatario.



Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni prodotte comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, con incameramento della garanzia, salve comunque le responsabilità penali.

L'Amministrazione, in tal caso ed in ogni altro di risoluzione del rapporto con l'originario aggiudicatario, si riserva la facoltà di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare un nuovo contratto alle medesime condizioni economiche proposte in sede di offerta e così via fino ad esaurimento graduatoria.

Al termine delle operazioni di verifica delle dichiarazioni, il Comune di Sondrio adotterà il provvedimento di aggiudicazione.

### **11) CAUZIONI E GARANZIE RICHIESTE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA E IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**

Per poter partecipare alla gara il concorrente dovrà aver costituito una garanzia dell'importo di 2.040,00 (euro duemilaquaranta/00), a favore del Comune di Sondrio, con una delle seguenti modalità:

1) versamento in contanti o mediante bonifico bancario a favore del Tesoriere del Comune, Banca Credito Valtellinese, (codice IBAN: IT67W0521611010000000005981);

2) fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da istituto di credito o compagnia di assicuratrice autorizzata, avente validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, recante la clausola che l'istituto mittente rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, comma 2, del Codice Civile), nonché l'operatività della garanzia entro e non oltre 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Il predetto deposito cauzionale sarà svincolato con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari. Il concorrente che abbia eventualmente effettuato il versamento tramite bonifico bancario, e che intenda richiederne la restituzione (per il caso di non aggiudicazione) sempre tramite bonifico, dovrà precisare le proprie coordinate bancarie. In mancanza di tale indicazione, la restituzione avverrà in contanti e il concorrente dovrà presentarsi presso il Tesoriere comunale, dopo aver ricevuto il relativo avviso, che gli verrà recapitato tramite posta (cfr., a tal fine, le note contenute nell'allegato "A").

La garanzia provvisoria sarà incamerata dal Comune nel caso in cui l'aggiudicatario si ritiri dalla gara o non proceda alla stipula del contratto di locazione.

Detta garanzia sarà, altresì, svincolata al momento della stipula del contratto di locazione.

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato in contanti un deposito cauzionale infruttifero pari a 3 (TRE) mensilità del canone di locazione relativo alla prima annualità tramite versamento presso la tesoreria comunale ovvero potrà essere prodotta in sostituzione fideiussione bancaria o assicurativa di durata pari a 6 anni che dovrà essere accompagnata dall'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dichiarazione della sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune.

Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte e, alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Il conduttore assume ogni responsabilità per danni diretti e indiretti (nessuno escluso) a cose o persone che dovessero verificarsi nell'immobile oggetto di locazione, o nelle immediate adiacenze,



per cause relative alla conduzione dell'immobile, sollevando il Comune di Sondrio da qualsiasi responsabilità.

A tal fine il conduttore si impegna a stipulare a proprie cure e a proprie spese, a pena di decadenza per fatto a lui imputabile e incameramento della garanzia provvisoria, **prima di iniziare l'attività nei locali oggetto di locazione:**

- idonea polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, che tenga indenne l'Amministrazione comunale da ogni pretesa di terzi relativa ai detti atti, fatti o condizioni, per un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 (euro un milione/00).
- idonea polizza assicurativa che garantisca il proprietario nel caso di danni da incendio, compresi gli eventi atmosferici, gli atti vandalici e garanzie complementari ed accessorie.

In entrambe le polizze deve essere inclusa la clausola di "rinuncia" da parte dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti del Comune di Sondrio.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione, pena la risoluzione del contratto per inadempienza ex art. 1456 del Codice Civile.

Le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto saranno a totale carico del conduttore fatta eccezione per le spese di registrazione che saranno a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

## **12) TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi del regolamento UE 2016/679 e d.lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che il trattamento dei dati personali inerente la presente gara sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. In particolare si porta a conoscenza che:

- a) i dati personali dichiarati dagli interessati nell'offerta saranno trattati per consentire lo svolgimento della procedura di gara; i dati stessi verranno conservati negli archivi dell'Amministrazione secondo le vigenti disposizioni in materia;
- b) il conferimento dei dati è obbligatorio;
- c) in caso di rifiuto ne scaturirà l'impossibilità di svolgere regolarmente la gara con la conseguente esclusione;
- d) i dati saranno trattati esclusivamente da personale dipendente e da organi interni all'Amministrazione, per quanto concerne la procedura di gara; verranno comunicati alle pubbliche amministrazioni interessate agli adempimenti obbligatori per legge scaturenti dal contratto;
- e) il concorrente ha diritto, ai sensi degli artt. 15-21 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 del d.lgs. 196/2003, di chiedere al titolare del trattamento:
  - la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati personali;
  - l'accesso ai dati personali;
  - la rettifica o la cancellazione degli stessi;
  - la limitazione del trattamento che lo riguarda;
  - la portabilità dei dati;
- f) l'interessato ha altresì diritto di avere conoscenza:



- dell'originale dei dati;
- delle 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.

f) l'interessato ha diritto di opporsi, per motivi legittimi, al trattamento dei dati, nonché il diritto di revocare il consenso in qualsiasi momento e di proporre reclamo ad un'autorità di controllo;

g) il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Sondrio, in persona del Dirigente del Settore servizi finanziari e culturali pro-tempore, domiciliato per la carica presso questo Comune;

h) il Responsabile della Protezione dei Dati (artt. 37-39 Reg. UE n. 2016/679) è: Tirone Livio - Dirigente del Settore servizi istituzionali - telefono: 0342-526230; fax: 0342-526333; mail non certificata: personale@comune.sondrio.it; PEC: [protocollo@cert.comune.sondrio.it](mailto:protocollo@cert.comune.sondrio.it).

### **13) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, ULTERIORI INFORMAZIONI E NORME FINALI**

Si informa che responsabile del procedimento è la dott.sa Cristina Casali (Dirigente Settore Servizi Finanziari e Culturali) - Tel. 0342/526.294 – [casalic@comune.sondrio.it](mailto:casalic@comune.sondrio.it)

Per qualsiasi informazione o per richiedere copia della documentazione di gara, gli interessati potranno rivolgersi al Settore Servizi Finanziari e Culturali – Servizio patrimonio, programmazione e controllo (tel. 0342 526.307 – [patrimonio@comune.sondrio.it](mailto:patrimonio@comune.sondrio.it)).

Il presente bando e la relativa documentazione sono pubblicati integralmente:

- all'Albo pretorio on line del Comune di Sondrio;
- sul sito internet del Comune di Sondrio, all'indirizzo <http://www.comune.sondrio.it>, alla voce bandi di gara;
- mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene immobile di cui trattasi.

Resta inteso che il presente bando non vincola l'Amministrazione comunale, la quale si riserva di annullare o revocare il bando medesimo, dar corso o meno all'espletamento della procedura aperta, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta.

Niente potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Sondrio, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Qualora l'aggiudicazione non avvenga per una causa qualsiasi, quale, a mero titolo esemplificativo, esclusione, decadenza, revoca dell'aggiudicazione, rinuncia, ecc. il Comune si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente ovvero ai successivi, secondo l'ordine della graduatoria definitiva oppure in alternativa, il Comune potrà indire una nuova procedura di gara, senza che il secondo classificato e/o i soggetti classificatisi nei successivi posti della citata graduatoria possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo.

Per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia al codice civile ed alle norme anche regolamentari in vigore sulla materia con particolare riferimento al Regolamento sulla



Contabilità Generale dello Stato, R.D. del 23 maggio 1924, n. 827 ed al Regolamenti Comunali vigenti in materia.

Il Dirigente del Settore Servizi Finanziari e  
Culturali  
(F.to Dr.ssa Cristina Casali)

Si allegano:

- “Allegato A”- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà concernente i requisiti di partecipazione;
- “Allegato B” - Modulo offerta economica;
- “Allegato C” - Schema contratto di locazione;
- Planimetria dell’immobile oggetto di locazione.