



COMUNE DI SONDRIO

(PROVINCIA DI SONDRIO)

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

BANDO DI PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI LOCALI AVENTI DESTINAZIONE COMMERCIALE SITI ALL'INTERNO DELLA STAZIONE AUTOBUS DI SONDRIO, VIA TONALE

**Per IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI FINANZIARI- UNITA' PATRIMONIO –
DEL COMUNE DI SONDRIO**

In esecuzione della determinazione R.G. n. _____ del __.07.2024 si

RENDE NOTO CHE

il giorno 25 luglio 2025 alle ore 11.00 si svolgerà una procedura aperta presso una sala del palazzo municipale, in Sondrio – Piazza Campello n. 1, all'uopo individuata, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con aggiudicazione al miglior offerente.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'Amministrazione comunale intende concedere in locazione ad uso non abitativo i locali aventi destinazione commerciale presso la stazione autobus di Via Tonale, identificati catastalmente al foglio 42, mappale 74, subalterno 3, categoria catastale C/1, oltre ai servizi igienici facenti parte del foglio 42, mappale 74, subalterno 5, per una superficie complessiva netta di circa 201,65 mq, di cui 183,41 mq ad uso esclusivo, e 18,24 ad uso non esclusivo, così distribuiti:

- al piano terra:

locale negozio/bar pari a mq 71,36;

servizi igienici (wc uomini, wc donne) pari a mq 8,05;

servizi igienici (wc uomini, wc donne e wc portatori di handicap) pari a mq 18,24, a cui si accede solo dall'esterno, non ad utilizzo esclusivo dello spazio commerciale oggetto di locazione, in quanto da mettere a disposizione dell'utenza dell'autostazione;

- al piano interrato:

locale magazzino di superficie pari a mq 104, a cui si accede con una scala esterna.

Con riferimento ai servizi igienici ad utilizzo non esclusivo, evidenziati in giallo nella planimetria allegata, si precisa che:

- dovrà essere garantita l'apertura degli stessi nei giorni e all'interno delle fasce orarie di apertura della biglietteria e di funzionamento della stessa autostazione (esclusi la domenica e i festivi), qui riportate indicativamente: dal lunedì al sabato 7.30 - 18.40; gli orari di apertura andranno in ogni caso preventivamente concordati con il Comune di Sondrio, nel rispetto della normativa in materia di disciplina degli orari d'esercizio;



- sarà onere dell'aggiudicatario la custodia degli stessi negli orari di apertura con conseguente responsabilità in caso di eventuali danni;
- detti servizi igienici potranno restare chiusi a chiave, ma la chiave dovrà essere consegnata dall'aggiudicatario a chiunque ne richieda l'utilizzo, senza aggravio di spese a carico dell'utilizzatore in quanto trattasi di pubblico servizio;
- l'aggiudicatario dovrà provvedere alla pulizia, alla fornitura e alla distribuzione del materiale igienico - sanitario (carta igienica, salviette monouso e/o rotoli per asciugamani, sapone liquido...) con relativi distributori compatibili con il materiale di consumo fornito;

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.

I locali verranno locati sgombri da arredi, da attrezzature e da macchinari, nello stato di fatto in cui si trovano alla data del presente bando, eccezion fatta per i servizi igienici ad uso pubblico di pertinenza dell'autostazione facenti parte del foglio 42, mappale 74, subalterno 5, che saranno oggetto di alcuni piccoli interventi di manutenzione (riparazione rubinetti con fotocellula e scarichi non funzionanti, tinteggiatura pareti, soffitti e caloriferi) posti a carico del Comune di Sondrio come disposto con deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 14.02.2024.

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.

È 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 e funzionali all'espletamento dell'attività d'impresa del conduttore.

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.

Resta inteso che la realizzazione di nuove opere previamente autorizzate dovrà comunque essere conforme alle disposizioni vigenti in materia edilizia e catastale. Qualunque violazione di siffatto obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale, salvo il diritto ai maggiori danni subiti.

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.



È fatto obbligo a ciascun concorrente di prendere visione dei locali prima di presentare l'offerta come da istruzioni di cui al punto 8) del presente bando.

2) ATTIVITA' AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI

In passato i suddetti locali sono stati destinati all'esercizio di attività commerciale di bar/caffè.

Utilizzo consentito: esercizio di attività commerciali compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'immobile e nel rispetto delle specifiche normative vigenti, con divieto generale di ogni diverso uso, salvo autorizzazione da parte del Comune di Sondrio.

Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, in assenza di ogni autorizzazione espressa da parte dell'Amministrazione proprietaria, comporta la risoluzione di diritto del contratto, salvo il risarcimento del danno subito dal 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 per il gioco d'azzardo lecito.

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 in aumento 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 l'istituto relativo al soccorso istruttorio.

Si procederà ad aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida.

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 annuale di locazione a base d'asta è fissato in:

- euro 3.996,00 (tremilanovecentonovantasei/00) oltre IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per il primo anno;



- euro 4.704,00 (quattromilasettecentoquattro/00) oltre IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per il secondo anno;
- euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) oltre ad IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per il terzo anno;
- euro 6.096,00 (seimilanovantasei/00) oltre ad IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per il quarto anno;
- euro 6.804,00 (seimilaottocentoquattro/00) oltre ad IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per il quinto anno;
- euro 7.740,00 (settemilasettecentoquaranta/00) oltre ad IVA se dovuta ai sensi della normativa vigente, per il sesto anno e per gli anni successivi in caso di rinnovo;

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 in caso di rinnovo, e quindi a partire dal settimo 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

Ai sensi della Legge n. 392/1978 la locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipulazione del relativo contratto, il quale verrà sottoscritto, salvo diverso accordo tra le parti, successivamente all'ultimazione dei lavori di manutenzione occorrenti per ripristinare la normale funzionalità dei servizi igienici ad uso pubblico di pertinenza della autostazione. La stessa sarà rinnovabile di altri 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza contrattuale, da far pervenire con lettera raccomandata con avviso di ricevimento 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 392/1978, 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 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, pena la risoluzione del contratto, il conduttore si impegna a:

- a) provvedere al pagamento del canone in rate trimestrali anticipate con scadenza al 10 del mese;



- b) custodire e mantenere l'immobile oggetto di locazione con la diligenza del buon padre di famiglia, in perfetto stato di efficienza e conservazione;
- c) 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;
- d) 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 scomputo di tali lavori dall'importo del canone offerto;
- e) rispettare, qualora venga esercitata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, tutte le normative specifiche per l'esercizio di tale attività;
- f) 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;
- g) 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 12) del presente bando di gara;
- h) garantire l'apertura dei servizi igienici ad utilizzo non esclusivo nei giorni e all'interno delle fasce orarie di apertura della biglietteria e di funzionamento della stessa autostazione (esclusi la domenica e i giorni festivi);
- i) provvedere alla custodia dei servizi igienici ad utilizzo non esclusivo negli orari di apertura con conseguente responsabilità in caso di eventuali danni; detti servizi igienici potranno restare chiusi a chiave, ma la chiave dovrà essere consegnata dall'aggiudicatario a chiunque ne richieda l'utilizzo, senza aggravio di spese a carico dell'utilizzatore in quanto trattasi di pubblico servizio;
- j) provvedere a propria cura e spese alla pulizia dei servizi igienici ad utilizzo non esclusivo e alla fornitura e alla distribuzione del materiale igienico- sanitario per gli stessi (carta igienica, salviette monouso e/o rotoli per asciugamani, sapone liquido ecc..) con relativi distributori compatibili con il materiale di consumo fornito;
- k) provvedere all'attivazione e alla risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura (luce, gas, acqua ecc...) autonomamente intestati e a pagare qualsiasi utenza e consumo inerente al godimento dei locali: nel caso in cui le volturazioni e le intestazioni a proprio carico non siano possibili, rimborsare al Comune di Sondrio le quote di propria competenza determinate tramite appositi misuratori o determinate in misura forfettaria;
- l) procedere ai pagamenti delle imposte, tasse e tributi derivanti dalla titolarità della occupazione dell'immobile oggetto di locazione;
- m) rendere in qualsiasi momento i locali accessibili alla proprietà per l'ispezione;
- n) rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc...
- o) gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro del Comune di Sondrio nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.



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) SUBLOCAZIONE E CESSIONE D'AZIENDA

In base al disposto dell'art. 36 della L. n. 392/1978, il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure all'indirizzo Pec dell'Amministrazione Comunale protocollo@cert.comune.sondrio.it.

Il Comune di Sondrio può opporsi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, qualora sussistano gravi motivi.

In caso di cessione o affitto di ramo d'azienda qualsiasi danno conseguente all'affitto o affidamento della gestione d'azienda o di rami d'azienda, anche se autorizzata, resta ad esclusivo carico del conduttore, con esclusione di qualsiasi indennizzo o minor introito da parte del Comune di Sondrio a qualunque titolo, salvo e impregiudicato il completo risarcimento dei danni che ne derivino al Comune proprietario.

8) 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 iscrivere 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.

Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo immobile più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti/imprese che partecipano alla gara per il medesimo immobile, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

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) *(per le persone fisiche) di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;*



- c) *(per le persone giuridiche) che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D. Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;*
- d) *(per le persone fisiche) di non essere interdetti, inabilitati o falliti e di non avere in corso procedure per le dichiarazioni di alcuno di tali stati;*
- e) *(per le persone giuridiche) 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;*
- f) *che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione previste dall'art.6 del D.Lgs 159/2011 e s.m.i. o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 D. Lgs 159 /2011 e s.m.i.;*
- g) *(per le persone giuridiche) che, con riferimento al sottoscritto dichiarante, ai soggetti indicati al comma 3 dell'art. 94 nonché ai soggetti di cui al comma 4 dello stesso art. 94, non è stata emessa la condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i casi di cui all'art. 94, comma 1, del D. Lgs 36/2023;*
- h) *di non aver reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni o falsa documentazione in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;*
- i) *di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;*
- j) *di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;*
- k) *(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;*
- l) *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;*
- m) *di non aver contenziosi in corso, di qualsiasi tipo, con il Comune di Sondrio;*
- n) *l'attività che verrà esercitata nei locali (descrizione e codice ATECO);*
- o) *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 che si intendono esercitare oppure impegno, in caso di aggiudicazione ed entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, ad iscrivere la medesima nel registro della C.C.I.A.A. anche per attività/oggetto sociale inerente alle attività che si intendono esercitare;*



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;

- p) di essere in possesso, in caso di attività di somministrazione di alimenti e di bevande, dei requisiti morali e professionali previsti dalla normativa vigente in materia per l'esercizio della stessa;*
- q) di impegnarsi a contrarre, in caso di aggiudicazione e prima di iniziare l'attività, le assicurazioni di cui al punto 12) del presente Bando;*
- r) 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.*
- s) di presentare cauzione provvisoria a garanzia della stipulazione del contratto come da istruzioni contenute nel successivo punto 12) del presente Bando;*
- t) 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.*

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

- a) dall'operato economico ai sensi e nei termini di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231;
- b) per le imprese individuali: dal titolare e dal direttore tecnico;
- c) per le società in nome collettivo: dai soci amministratori e dal direttore tecnico;
- d) per le società in accomandita semplice: dai soci accomandatari e dal direttore tecnico;
- e) per le società di altro tipo, le cooperative e loro consorzi: dai membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dai membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dai soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, dal direttore tecnico o del socio unico persona fisica.
- f) dall'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui alle lettere precedenti;

Ai sensi dell'articolo 94 comma 7 del D. Lgs 36/2023 l'esclusione non va disposta e il divieto di aggiudicare 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 t) 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 s) e t), andranno invece presentati i documenti attestanti gli avvenuti adempimenti.

Per quanto riguarda il requisito di cui al punto t) 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.

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 omissso di produrre il relativo certificato, il requisito verrà comunque ritenuto posseduto mediante acquisizione d'ufficio dell'originale del certificato agli atti dell'amministrazione.

9) 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 16.00 DEL GIORNO 24 LUGLIO 2025

Il plico, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare sulla parte esterna, oltre l'indicazione del mittente, la seguente dicitura o simile "NON APRIRE - OFFERTA PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI LOCALI AVENTI DESTINAZIONE COMMERCIALE SITI ALL'INTERNO DELLA STAZIONE AUTOBUS DI SONDRIO, VIA TONALE".

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 10).

10) 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 8), **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 **cauzione provvisoria di cui al successivo punto 12).**

d) **Attestato di avvenuto sopralluogo;**

e) Eventuale procura speciale;

BUSTA 2. - OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica, compilata come da facsimile allegato al presente bando “**Allegato B**”, dovrà 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 la 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 della proposta di aggiudicazione. Il Comune di Sondrio non assumerà verso colui a cui è stata formulata proposta di aggiudicazione alcun obbligo se non quando tutti gli atti inerenti alla 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 o altra simile: "Offerta Economica PER LA LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI LOCALI AVENTI DESTINAZIONE COMMERCIALE SITI ALL'INTERNO DELLA STAZIONE AUTOBUS DI SONDRIO, VIA TONALE".

11) 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 25 LUGLIO 2025, ALLE ORE 11.00

L'indicazione della sala sarà resa nota con apposito avviso pubblicato nella pagina web del bando, pertanto è onere dei concorrenti monitorare costantemente la pagina web del bando di gara, ove saranno pubblicati tutti gli aggiornamenti.

Alla seduta di gara potranno partecipare tutti i soggetti interessati, nei limiti di capienza della sala all'uopo adibita e sarà data precedenza ai concorrenti o loro rappresentanti; la Commissione manterrà l'ordine della seduta e potrà richiedere ai presenti esibizione di documento di identità personale.

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, 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.

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 9) 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.

In caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924: in particolare i soggetti interessati, se presenti in sala, saranno invitati seduta stante ad effettuare un'ulteriore offerta scritta segreta in migliorìa.

È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla seduta di gara di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete nella data sopra indicata. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta.

In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla seduta di gara, ferma restando l'offerta segreta già presentata.

Ove nessuno dei soggetti che hanno fatto offerte uguali sia presente, oppure nessuno dei soggetti presenti voglia migliorare la propria offerta, si procederà seduta stante mediante sorteggio pubblico.

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 cauzione, 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.

L'Amministrazione si riserva in ogni caso di non procedere all'assegnazione dell'unità immobiliare per ragioni di interesse pubblico, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

L'amministrazione Comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

12) CAUZIONI E GARANZIE RICHIESTE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA E IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

Per poter partecipare alla gara il concorrente dovrà aver costituito un deposito cauzionale provvisorio infruttifero o una fideiussione dell'importo di euro 695,00 (seicentonovantacinque/00), a favore del Comune di Sondrio, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e dei conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Tale deposito potrà essere costituito:

1) mediante pagamento PagoPA accessibile dal seguente link:

https://istanze.comune.sondrio.it/portal/servizi/pagamenti/nuovo_pagamento_online/49

inserendo la causale "cauzione provvisoria bando di procedura aperta per la locazione di locali aventi destinazione commerciale siti all'interno della stazione autobus di Sondrio".

2) con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso l'istituto incaricato del servizio di tesoreria, mediante produzione della ricevuta rilasciata dalla Banca Crédit Agricole – Tesoreria Comunale (cod. IBAN: IT70 S 06230 11010 000015187280), comprovante l'avvenuto versamento dell'importo suddetto;

L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio tramite PagoPA o bonifico dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione alla gara.

3) 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 cauzione 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 sul conto dedicato riportato nell'allegato "A".

La cauzione 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 cauzione sarà, altresì, svincolata al momento della stipula del contratto di locazione.

All'atto di stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà aver costituito un deposito cauzionale definitivo infruttifero o una fideiussione, a cauzione degli obblighi contrattuali, pari a 6 (SEI) mensilità del canone di locazione calcolate sul canone locativo risultante all'esito della gara sulla scorta del quale si sia proceduto ad aggiudicazione, al netto della cauzione provvisoria già versata, tramite le seguenti modalità:

1) mediante pagamento PagoPA accessibile dal seguente link:

https://istanze.comune.sondrio.it/portal/servizi/pagamenti/nuovo_pagamento_online/49

inserendo la causale “cauzione definitiva bando di procedura aperta per la locazione di locali aventi destinazione commerciale siti all'interno della stazione autobus di Sondrio”.

2) con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso l'istituto incaricato del servizio di tesoreria, mediante produzione della ricevuta rilasciata dalla Banca Crédit Agricole – Tesoreria Comunale (cod. IBAN: IT70 S 06230 11010 000015187280), comprovante l'avvenuto versamento dell'importo suddetto;

3) fideiussione bancaria o assicurativa di durata pari a quella del contratto 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 cauzione provvisoria, **prima di iniziare l'attività nei locali oggetto di locazione:**

- polizza Rct/o con massimale non inferiore ad € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00), che preveda la garanzia ricorso terzi per massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 (euro unmilione/00) e la garanzia RC dei fabbricati;

- polizza *All Risks property* o polizza *property a Rischi Nominati Perils* che comprenda anche gli eventi atmosferici, gli atti vandalici, gli eventi catastrofali e le garanzie fenomeno elettrico, danni d'acqua e ricerca guasti, con valore assicurato di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

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.

13) 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 alla 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; e-mail non certificata: personale@comune.sondrio.it; PEC: protocollo@cert.comune.sondrio.it.

14) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, ULTERIORI INFORMAZIONI E NORME FINALI

Si informa che responsabile del procedimento è la D.ssa Valentina Scenini (Responsabile Gestione risorse finanziarie e patrimoniali) - Tel. 0342/526.307 – sceniniv@comune.sondrio.it.

Per qualsiasi informazione o per richiedere copia della documentazione di gara, gli interessati potranno rivolgersi al Settore Servizi Finanziari – Servizio patrimonio, programmazione e controllo (tel. 0342 526.307).

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

Il Responsabile Gestione risorse finanziarie e
patrimoniali
(F.to Dr.ssa Valentina Scenini)

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;
- "Allegato D" – Planimetrie e dettagli fg. 42 mapp. 74 sub. 3 e fg. 42 mapp. 74 sub. 5;