



# Comune di Valfurva

Provincia di Sondrio

SERVIZIO AFFARI GENERALI

Oggetto: **AVVISO DI GARA PER L'AGGIUDICAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VALFURVA, LOCALITA' NIBLOGO - FRAZIONE MADONNA DEI MONTI**

\*\*\*\*\*

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

Vista la legge 27.07.1978, n. 392;

Visti gli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 1° marzo 2019, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione degli indirizzi per l'aggiudicazione delle locazione e le modalità di utilizzo dell'immobile;

Richiamata la propria determinazione n. 37 del 13 marzo 2019 con la quale è stato approvato il presente bando ed i relativi allegati, nonché lo schema di contratto di locazione ad uso diverso dell'abitazione dell'unità immobiliare in oggetto;

## RENDE NOTO

che il giorno **4 aprile 2019 con inizio alle ore 10,00** avrà luogo nell'Ufficio Segreteria del Comune di Valfurva, in Piazza Frodaglio, 3, l'esperimento di asta pubblica ad unico e definitivo incanto con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi degli artt.73, lettera c) e 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827, per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Valfurva, Fraz. Madonna dei Monti, Località Niblogo, nelle immediate vicinanze della strada di accesso alla Val Zebrù, come meglio individuato nella planimetria allegata.

### 1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

#### 1.1 DESCRIZIONE:

L'immobile è ubicato in Comune di Valfurva, frazione Madonna dei Monti in località Niblogo ed è distinto al NCEU al fg. 25 particella 317:

| N. subalterno | Indirizzo                       | Descrizione                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie |
|---------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|--------|-------------|------------|
| Sub. 4        | Via Nibloch, Piano Terra e 1°   | Bar, Cucina, saletta       | C01       | 05     | 108 mq.     | 144        |
| Sub. 3        | Via Nibloch, Piano seminterrato | Servizi igienici e cantina | C02       | 01     | 58 mq.      | 80         |

L'immobile oggetto di locazione, parzialmente già attrezzato, è adibito a bar e punto di ristoro. L'elenco dei beni mobili ed attrezzature già disponibili è depositato agli atti, in libera visione.

L'immobile verrà concesso con contratto di locazione in ossequio alle disposizioni di cui alla legge n. 392/1978 ed agli artt. 1571 e seguenti del codice civile, in materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso dall'abitazione.

L'immobile dovrà, inoltre, costituire punto di informazioni turistiche per i visitatori della Val Zebrù (distribuzione di materiale informativo, depliant, cartine, ecc.). Pertanto, il conduttore dovrà garantire

l'apertura al pubblico della struttura almeno per il periodo intercorrente tra il 15 giugno ed il 15 settembre di ogni anno.

Inoltre il conduttore dovrà rendere immediatamente disponibile la struttura per gli usi connessi a gravi situazioni di pericolo della frana di Ruinon, in quanto l'immobile è stato individuato quale Centro Operativo nel Piano di Emergenza Comunale di Protezione Civile. Al verificarsi di tale eventualità, si procederà ad una revisione del canone di locazione.

**1.2 - Durata della locazione:** Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6(sei), con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978.

### **1.3 - Contratto di locazione.**

Tutte le clausole che regolano la locazione sono contenute nello schema di contratto, allegato al presente bando. Le predette clausole rappresentano le norme tecniche di esecuzione del contratto, che sarà integrato dall'offerta del canone di locazione annuale offerto in sede di gara.

E' vietata la sublocazione o cessione del contratto di locazione, se non espressamente autorizzata dal locatore.

## **2 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

**2.1. Condizioni di partecipazione:** Per l'ammissione alla gara sono richiesti in capo al soggetto concorrente, se trattasi di persona fisica o in capo al titolare dell'impresa individuale o al legale rappresentante se trattasi di società o loro delegati, i seguenti requisiti:

- a) Possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.lgs. 26 marzo 2010, n. 59 e s.m.i.;
- b) Insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016;
- c) Non essere in posizione di morosità nei confronti del Comune di Valfurva alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, previsto nel bando di asta pubblica.
- d) Essere iscritti alla C.C.I.A.A., o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno ad iscriversi prima dell'avvio dell'attività.

Il possesso dei requisiti di cui sopra dovrà essere dichiarato dai partecipanti alla gara mediante autocertificazione resa sul modello allegato al presente bando di gara.

### **2.2. Deposito cauzionale:**

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà presentare cauzione pari al 25% (venticinque per cento) del canone annuale posto a base d'asta e pertanto dell'importo di € 1.450,00 (diconsi euro millequattrocentocinquanta) equivalente a tre mensilità.

La cauzione, pena l'esclusione, dovrà essere presentata in una delle seguenti modalità:

- mediante versamento in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso la Tesoreria comunale Banca Popolare di Sondrio – Filiale di S.Nicolò Valfurva – IBAN: IT52E056965232000005000X35) SPECIFICANDO LA CAUSALE: "*Cauzione provvisoria per l'affidamento in locazione immobile in località Niblogo*"
- mediante fideiussione bancaria rilasciata da istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D. Lgs. N. 385/1993 oppure polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione in possesso dei requisiti del D. Lgs. 01/09/1993, n. 385 oppure fideiussione rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La garanzia deve avere validità non inferiore a 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza prevista per la presentazione dell'offerta e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta della Amministrazione aggiudicatrice.

La fotocopia della quietanza dell'avvenuto deposito (in caso di versamento per contanti) ovvero l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) dovrà essere inserita nel plico contenente la documentazione e l'offerta.

**2.3. Sopralluogo:** E' condizione di partecipazione alla gara, aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile da concedere in locazione, di averne preso visione dello stato di conservazione e di manutenzione, di aver preso visione della schema di contratto di locazione e di tutti gli atti di gara, al fine di consentire la formulazione

dell'offerta. Per la presa visione dello stato dell'immobile e delle attrezzature presenti, è opportuno prendere contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di concordare i tempi di sopralluogo. (tel. 0342-946521)

### **3. MODALITA' DI REDAZIONE E PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

**3.1. Istanza di partecipazione:** L'istanza di partecipazione indirizzata al Comune, può essere redatta utilizzando il fac-simile modello 1) allegato al bando, dovrà contenere, oltre i dati anagrafici dell'offerente e codice fiscale per le persone fisiche, e la sede legale, partita IVA e C.F. per le imprese, le società, gli enti e le associazioni, le seguenti dichiarazioni, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, successivamente verificabili:

- a) di aver preso visione di ogni documentazione tecnica relativa al bene immobile oggetto dell'asta;
- b) di essersi recato sul luogo e di aver preso visione dello stato di fatto e di manutenzione in cui l'immobile attualmente si trova e delle relative attrezzature disponibili
- c) di aver verificato, anche attraverso gli uffici pubblici competenti, che l'immobile è idoneo per l'utilizzazione dello stesso per l'attività che intende svolgervi;
- d) di accettare tutte le condizioni fissate nel bando;
- e) di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- f) di essere in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.lgs. 26 marzo 2010, n. 59 e s.m.i
- g) di non aver pendenze tributarie nei confronti del Comune di Valfurva
- h) di essere iscritto alla CCIAA competente per territorio per lo svolgimento di attività commerciale (oppure di impegnarsi, qualora risultasse vincitore della gara, ad iscriversi alla C.C.I.A.A. per l'esercizio di attività di impresa)
- i) di impegnarsi a fornire all'amministrazione comunale la documentazione necessaria per la stipula del contratto e a firmare il contratto di locazione nel giorno e nell'ora che verranno indicati dall'Amministrazione con comunicazione scritta;

Nel caso di società offerente occorrerà inoltre dichiarare che la medesima non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni e che procedure del genere non si sono verificate nel **quinquennio** anteriore alla data del bando di gara, né si trovano in stato di cessazione e/o sospensione dell'attività

Il Comune di Valfurva si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'aggiudicatario, anche successivamente all'aggiudicazione provvisoria e prima della stipulazione del contratto di locazione. La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la non stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario. L'Ente, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

### **3.2. Offerta economica**

L'offerta economica, redatta in lingua italiana e in competente bollo (di € 16,00) dovrà contenere la precisa indicazione del canone annuo proposto per la locazione dell'immobile, utilizzando il fac-simile allegato Modello 2).

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido, ai fini della gara e dell'aggiudicazione, quello più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso. Se l'offerta è presentata e sottoscritta da un procuratore, la procura dovrà essere conferita con atto pubblico o scrittura autenticata e dovrà essere prodotta, in originale o in coppia autenticata, tra la documentazione di gara.

### **4. Modalità di partecipazione**

**4.1. Presentazione delle offerte:** I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno far pervenire, con le modalità che riterranno più opportune, **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per l'apertura delle buste**, un plico indirizzato a: COMUNE DI VALFURVA Piazza Frodaglio, 3 - 23030 VALFURVA (SO) contrassegnato all'esterno dall'indicazione della ragione sociale e dell'indirizzo della ditta, nonché dalla seguente dicitura: "NON APRIRE - Offerta per la locazione dell'immobile di proprietà comunale

in località Niblogo” o altra dicitura non equivoca, idonea a indentificare la procedura, chiuso e debitamente sigillato con nastro adesivo antistrappo e controfirmato sui lembi di chiusura.

Il recapito dello stesso rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il Comune di Valfurva declina ogni responsabilità relativa a disguidi di qualunque natura che ne impediscano il recapito entro il termine indicato.

Il plico, pena l'esclusione, deve contenere al suo interno due buste - a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura - recanti a loro esterno l'intestazione dell'offerente (o degli offerenti) e la dicitura Busta A "Documentazione amministrativa" e Busta "B" Offerta economica.

**4.2 Contenuto della Busta A "Documentazione amministrativa":** Nella busta A devono essere inseriti i seguenti documenti:

- Istanza di partecipazione e dichiarazioni (secondo il fac-simile Modello 1). All'istanza deve essere allegata copia di documento di riconoscimento in corso di validità
- Attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, con le modalità indicate al punto 2.2 del bando

**4.3 Contenuto della Busta B "Offerta economica":** Nella busta B deve essere inserita l'offerta economica, in bollo da € 16,00, redatta secondo l'allegato fac simile Modello 2, la quale, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante. Nella busta contenente l'offerta non devono essere inseriti altri documenti.

## **5. MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE:**

Procedura aperta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo a base di gara di Euro 5.800,00, con aggiudicazione al miglior offerente, ai sensi degli artt. 73, comma 1, lettera c) e 76, commi 1, 2 e 3, del R.D. 23.05.1924, n. 827. Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base d'asta.

Il Responsabile Unico del Procedimento, nel giorno ed ora fissati per la gara, assistito da due testimoni, aprirà i plichi pervenuti, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente avviso di tutti i documenti presentati, nei limiti della tutela dell'interesse pubblico e della parità di trattamento di tutti i concorrenti. Non appena concluse le operazioni di apertura dei plichi e delle buste contenenti le offerte, disporrà l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che avrà offerto il canone annuo più elevato.

All'aggiudicazione si farà luogo anche in caso di presentazione di una sola offerta, purché valida. In caso di parità di offerte, si procederà per sorteggio pubblico.

## **6. PROCEDURA DI GARA ED AGGIUDICAZIONE**

**6.1 - Natura e validità delle offerte:** Le offerte sono immediatamente vincolanti per il soggetto proponente, mentre l'Amministrazione è vincolata dagli effetti della proposta, solo a decorrere dal momento di esecutività della determinazione di aggiudicazione.

Comporta l'esclusione dalla gara, la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta, ovvero sia parziale o condizionata o espressa in modo generico o con riferimento ad altra offerta formulata da altri partecipanti. Non è ammessa la presentazione di più offerte da parte del medesimo concorrente.

**6.2 - Aggiudicazione** - Il Responsabile del competente Servizio comunale, dopo aver compiuto le verifiche opportune, adotterà il provvedimento di aggiudicazione.

Il Comune di Valfurva entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione definitiva, provvederà alla restituzione del deposito cauzionale - se prestato mediante versamento in tesoreria - a tutti coloro che non risulteranno aggiudicatari, mentre tratterà il deposito cauzionale del vincitore, sino alla data di stipula del contratto.

### **6.3 - Stipula del contratto di locazione.**

Al soggetto risultato aggiudicatario sarà data tempestiva comunicazione.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà presentarsi presso i competenti Uffici Comunali per la stipula del contratto di locazione (di cui allo schema allegato) che avverrà entro 30 giorni dall'aggiudicazione. Nel caso l'aggiudicatario non stipulasse il contratto nel termine determinato dalla Amministrazione, si procederà, con apposito provvedimento, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune di Valfurva.

### **6.4 - Condizioni di locazione - Garanzie**

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto, l'aggiudicatario è obbligato a versare al comune, prima della stipula del contratto stesso, una somma pari a tre dodicesimi del canone annuo offerto o in alternativa presentare fideiussione bancaria o assicurativa per un identico ammontare garantito. La fideiussione dovrà prevedere l'impegno della banca o della compagnia assicurativa di versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del locatore, e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Cod. Civ. La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto di locazione, dopo la definizione di tutte le ragioni di credito e di debito, al momento della riconsegna dell'immobile locato, verificato il buono stato dello stesso.

## **7- NORME FINALI**

**7.1. - Informativa privacy:** Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 196/2003 (Tutela della privacy).

**7.2 - Conoscenza del bando:** La presentazione al Comune di offerta valida costituisce implicita dichiarazione di aver preso visione e letto il presente bando di gara, di accettarne le condizioni e di aver preso visione della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile.

**7.3 - Responsabile del procedimento:** Ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i. si informa che il responsabile del procedimento è la Sig.ra Donatella Viviani, responsabile del Servizio Affari Generali domiciliata per gli effetti presso il Comune di Valfurva, presso la quale potranno essere reperite informazioni nei giorni da lunedì a venerdì, dalle ore 8,00 alle ore 12,30 (tel 0342-945702 interno 8, fax 0342-945288) oppure per e-mail all'indirizzo: [segreteria@comune.valfurva.so.it](mailto:segreteria@comune.valfurva.so.it).

Copia del presente bando e degli allegati può essere ritirata presso gli uffici comunali.

**7.4 - Allegati:** Sono allegati parte integrante e sostanziale al presente bando:

- Schema contratto di locazione
- Planimetrie
- Modello 1) Fac simile istanza di partecipazione e dichiarazioni
- Modello 2) Fac simile offerta economica

Valfurva 13 marzo 2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

AFFARI GENERALI

(Donatella Viviani)

(Documento amministrativo informatico sottoscritto con firma digitale)