



**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PARTECIPAZIONE ALL'EVENTUALE E SUCCESSIVA PROCEDURA NEGOZIATA PER LA LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI LOCALI POSTI AL PIANO SECONDO DEL PALAZZO GUICCIARDI**

In esecuzione della deliberazione del Comitato esecutivo n. 48 del 4 ottobre 2024

**RENDE NOTO CHE**

ha disposto di procedere alla individuazione di soggetto interessato alla locazione di alcuni immobili di proprietà comunale, il tutto come in seguito individuato.

**1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il Consorzio BIM Adda intende concedere in locazione ad uso non abitativo i locali posti al piano secondo del Palazzo Guicciardi in Via L.go Mallero Diaz n 18, 23100 Sondrio, identificati catastalmente al foglio 39, mappale 514, subalterni 12 e 13, così suddivisi in lotti funzionali:

<b>Lotto</b>	<b>Rif. catastale</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie netta</b>
<b>D</b>	Parte sub. 12	Porzione ala Est (3 locali lato Est) con servizi in comune con i lotti E,F,G,V	94 mq
<b>E</b>	Parte sub. 12	Porzione ala Est (1 locale lato Nord ex Chicca Raina) con servizi in comune con i lotti D,F,G,V	30 mq
<b>F</b>	Parte sub. 12	Porzione ala Est (1 locale lato Sud ex Gala) con servizi in comune con i lotti D,E,G,L	22 mq
<b>G</b>	Parte sub. 13	Ala Nord (ex PGS) con servizi in comune con i lotti D,E,F,V	48 mq
<b>H</b>	Parte sub. 13	Ala Ovest lato giardino (prevedere nuova apertura su pianerottolo) con servizi in comune con il lotto I	68 mq
<b>I</b>	Parte sub. 13	Ala Ovest lato via Romegialli con servizi in comune con il lotto H	62 mq
<b>V</b>	Parte sub. 13	Ala Nord (sala Vanoni) con servizi in comune con i lotti D,E,F,G	47 mq

Il tutto è meglio identificato nell'allegata planimetria.

Si precisa che ciascun concorrente potrà presentare domanda di partecipazione per uno o più lotti oggetto del presente avviso.

Le unità immobiliari saranno assegnate 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.

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 del Consorzio, sotto la diretta vigilanza 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 Consorzio 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**

Gli Enti potranno svolgere all'interno dei locali in uso attività istituzionali, sociali e culturali, commerciali e direzionali. L'aggiudicatario non può mutare la destinazione d'uso dei locali, la funzione o la natura giuridica, pena risoluzione del contratto di locazione. Sarà cura dell'aggiudicatario mantenere gli spazi con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarli, nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

## **3) CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione a base d'asta è stato determinato applicando alla sola superficie netta ad uso esclusivo, pari alla superficie netta dei singoli lotti, i valori *OMI/Banca dati delle quotazioni immobiliari* aggiornati al secondo 2° semestre anno 2023 (tipologia "Uffici", stato conservativo ottimo, **€ 8,50 mq/mese**) concernenti la zona.

<b>Lotto</b>	<b>Rif. catastale</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie netta</b>	<b>Canone mensile</b>
<b>D</b>	Parte sub. 12	Porzione ala Est (3 locali lato Est) con servizi in comune con i lotti E,F,G,V	94 mq	799,00 €
<b>E</b>	Parte sub. 12	Porzione ala Est (1 locale lato Nord ex Chicca Raina) con servizi in comune con i lotti D,F,G,V	30 mq	255,00 €
<b>F</b>	Parte sub. 12	Porzione ala Est (1 locale lato Sud ex Gala) con servizi in comune con i lotti D,E,G,L	22 mq	187,00 €
<b>G</b>	Parte sub. 13	Ala Nord (ex PGS) con servizi in comune con i lotti D,E,F,V	48 mq	408,00 €
<b>H</b>	Parte sub. 13	Ala Ovest lato giardino (prevedere nuova apertura su pianerottolo) con servizi in comune con il lotto I	68 mq	578,00 €
<b>I</b>	Parte sub. 13	Ala Ovest lato via Romegialli con servizi in comune con il lotto H	62 mq	527,00 €
<b>V</b>	Parte sub. 13	Ala Nord (sala Vanoni) con servizi in comune con i lotti D,E,F,G	47 mq	399,50 €

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.

#### **4) DURATA DELLA LOCAZIONE**

Si prevede per la locazione la durata di anni 6 ed eventuale rinnovo di ulteriori 6 anni. La scadenza della locazione è stabilita per il giorno corrispondente al decorso del 6° anno dal giorno di consegna.

#### **5) CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO**

I soggetti interessati prendono atto sin d'ora che il conduttore si dovrà impegnare a:

- a) provvedere al pagamento del canone in rate trimestrali anticipate con scadenza al 10 del mese;
- b) custodire e mantenere l'immobile 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) 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 Consorzio BIM da ogni responsabilità in merito;
- f) 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 di apposite polizze assicurative;
  - g) provvedere a propria cura e spese alla pulizia dei servizi igienici anche ad utilizzo non esclusivo e alla fornitura del materiale igienico- sanitario per gli stessi;
  - h) provvedere all'attivazione e alla risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura (energia elettrica, 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 Consorzio BIM le quote di propria competenza determinate tramite appositi misuratori o determinate in misura forfettaria;
  - i) procedere ai pagamenti delle imposte, tasse e tributi derivanti dalla titolarità della occupazione dell'immobile oggetto di locazione;
  - j) procedere al rimborso al Consorzio BIM delle quote relative alle spese di riscaldamento e raffrescamento di propria competenza determinate tramite appositi misuratori o in ragione della superficie locata inclusa la quota di spettanza delle parti comuni;
  - k) rendere in qualsiasi momento i locali accessibili alla proprietà per l'ispezione;
  - l) rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc... orari per eventuali utenti;

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.

#### **6) SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI RICHIESTI**

Sono invitati a manifestare il proprio interesse all'assegnazione in locazione degli immobili di cui sopra tutti i soggetti fisici e giuridici in possesso della piena capacità di agire e contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Gli interessati dovranno essere in possesso, pena l'esclusione, dei seguenti requisiti:

- a) assenza di condizione di interdizione giudiziale o legale;
- b) insussistenza di stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo e assenza di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni (in applicazione alla previgente disciplina) oppure assenza delle condizioni previste dal Codice della Crisi d'impresa Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, non avendo avviato procedura per accordo di ristrutturazione dei debiti, piano di ristrutturazione, concordato preventivo liquidatorio o in continuità, o non essendo in condizione di liquidazione giudiziale/coatta/controllata, e di non essere destinatari di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs. 231/2001 (per le persone giuridiche);
- c) assenza di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2, lett. c) del D.Lgs. 8/6/2001 n. 231 o di altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (per le persone giuridiche);
- d) di non avere in essere una situazione debitoria o di contenzioso nei confronti



dell'Amministrazione Consortile che pubblica il presente avviso;

- e) che nei propri confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011
- f) assenza, nei propri confronti di applicazione, a seguito di sentenza o decreto penale definitivo ovvero di applicazione della pena su richiesta delle parti, di sanzione accessoria che comporti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Le dichiarazioni di cui alle precedenti lettere e), f) vanno rese da tutti i 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, dei soggetti muniti di potere di rappresentanza, di direzione o di controllo, o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiori a quattro.

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

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata utilizzando l'allegata modulistica.

La manifestazione di interesse, come sopra formalizzata, inoltrata mediante servizio postale a mezzo di raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), deve pervenire, a pena di esclusione, entro le ore **12:00 del giorno 20/11/2024**.

Nello stesso termine la manifestazione di interesse potrà essere presentata a mano o consegnata mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate esclusivamente presso il

**CONSORZIO COMUNI BACINO IMBRIFERO MONTANO DELL'ADDA (SO), Via Lungo Mallerio Diaz, 18 23100 Sondrio (SO), ai seguenti orari dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30;**

Nel caso di presentazione tramite posta elettronica certificata all'indirizzo [bimadda@registerpec.it](mailto:bimadda@registerpec.it) la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta digitalmente da soggetto idoneo ad impegnare la volontà di chi manifesta interesse, oppure potrà essere inviata sottoscritta con firma autografa allegando la scansione del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

In ogni caso l'istanza deve essere sottoscritta da soggetto idoneo a rappresentare la persona giuridica a nome della quale si manifesta la volontà.

Il recapito tempestivo dell'istanza rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

#### **8) PROCEDURA**

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o paraconcorsuale. Il Consorzio BIM sarà libero di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento la manifestazione di interesse avviata senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa, né è, in alcun modo, vincolato a proseguire con la successiva fase di invito.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a promuovere la consultazione per una successiva partecipazione limitata ai soli soggetti, aventi i requisiti previsti nel presente avviso, che manifesteranno interesse per la locazione in oggetto.

Il Consorzio BIM, a seguito della ricezione delle manifestazioni di interesse, avvierà la procedura finalizzata all'assegnazione in locazione con i soli soggetti che avranno presentato manifestazione di interesse nei termini e nei modi di cui al presente avviso.



I criteri di scelta del contraente verranno indicati nella lettera di invito. Il Consorzio BIM si riserva di negoziare i contenuti dell'eventuale contratto di locazione anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

Con la domanda di partecipazione il sottoscrittore dovrà rendere una dichiarazione sostitutiva in carta semplice, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 20 dicembre 2000 n. 445, avente – a pena di esclusione – come da modello allegato.

#### **9) TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Si informa ai sensi e per gli effetti degli articoli 13 e 14 del GDPR UE 2016/679 che i dati raccolti saranno trattati per finalità inerenti la definizione del presente procedimento e la conseguente attività esecutiva e che verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, oltre che per l'adempimento degli obblighi previsti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia come dettagliato nell'informativa pubblicata all'indirizzo internet <https://www.bimadda.it/zf/index.php/privacy/index/privacy>.

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

Si informa che responsabile del procedimento è Dottor Cesare Pedranzini.

Per qualsiasi informazione o per richiedere copia della documentazione di gara, gli interessati potranno rivolgersi a Micaela Tralli.

Il presente bando e la relativa documentazione sono pubblicati integralmente:

- all'Albo pretorio on line del Consorzio BIM;
- sul sito internet del Consorzio BIM, all'indirizzo <https://www.bimadda.it>, alla voce bandi di gara;

Si allegano:

- "Allegato A" - Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà concernente i requisiti di partecipazione;
- "Allegato B" – Planimetrie e dettagli;