



COMUNE DI ALAGNA
PROVINCIA DI PAVIA

prot. n. _____

Alagna (PV), ____ / ____ / _____

AVVISO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE COMMERCIALE DI ALCUNI LOCALI SITI IN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE IN CORSO VITTORIO VENETO N. 48 PER FAVORIRE L'AVVIO DI NUOVE ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA DI PRODOTTI ALIMENTARI E GENERI DI PRIMA NECESSITÀ SUL TERRITORIO COMUNALE E FAVORIRE LA PARTECIPAZIONE AL BANDO NUOVA IMPRESA – PICCOLI COMUNI E FRAZIONI 2026 DI REGIONE LOMBARDIA.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

RENDE NOTO che è indetta una procedura pubblica per l'assegnazione in locazione commerciale a terzi, per la durata di anni sei, rinnovabili di ulteriori sei anni, di alcuni locali siti in immobile di proprietà comunale in Corso Vittorio Veneto n. 48 per favorire l'avvio di nuove attività di commercio al dettaglio in sede fissa di prodotti alimentari e generi di prima necessità sul territorio comunale e favorire la partecipazione al bando nuova impresa – piccoli comuni e frazioni 2026 di Regione Lombardia. Il presente bando è adottato nel rispetto:

- dei principi sanciti dall'articolo 97 della Costituzione;
- dei principi di imparzialità, trasparenza, pubblicità, parità di trattamento e proporzionalità;
- della normativa civilistica e speciale in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitazione.

La procedura è finalizzata all'individuazione di un Operatore Economico idoneo sotto il profilo morale, professionale, tecnico ed economico, che assuma integralmente il rischio d'impresa, garantendo una gestione conforme all'interesse pubblico e alla tutela del patrimonio comunale e in possesso alla stipula del contratto di locazione di tutti i requisiti necessari per l'avvio e lo svolgimento dell'attività di commercio al dettaglio in sede fissa di prodotto alimentari di generi di prima necessità.

1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto del presente bando è la locazione commerciale, ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e seguenti legge 27 luglio 1978, n. 392, di alcuni locali siti in immobile di proprietà comunale in Corso Vittorio Veneto n. 48, così come di seguito specificato:

- n. 2 locali con annesso accessorio - disimpegno e servizi igienici dello stesso bene, immobile di proprietà comunale denominato "Casa Volpi" sito in Alagna in Corso Vittorio Veneto n. 48.

Ogni utilizzo difforme rispetto alla destinazione indicata è vietato e costituisce grave inadempimento contrattuale.

2) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione della struttura è definito in sede di aggiudicazione al miglior offerente in aumento rispetto ad un prezzo base per promuovere la migliore offerta mensile pari a €. 250,00 oltre l'I.V.A. se dovuta. Il predetto canone deve essere versato mensilmente ed anticipatamente entro il decimo giorno di ogni mese. Il canone di locazione mensile si aggiorna in aumento ogni anno nella misura del 75% dell'indice inflativo annuale ISTAT riferito al mese antecedente la data di decorrenza del contratto di locazione stesso.

3) GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali e del corretto utilizzo della struttura e dei beni concessi in locazione il concorrente dovrà prestare una cauzione di € 500,00 in una delle forme previste dalla legge, sulla quale il Comune potrà rivalersi di diritto, in caso di inadempienza. In tal caso quest'ultimo il locatore sarà obbligato a reintegrarla nel termine che sarà fissato dall'Amministrazione (tramite fidejussione). La suddetta garanzia è da considerarsi aggiuntiva ed incondizionata rispetto al deposito cauzionale di due mensilità dovuto dal locatore ai sensi dell'art. 11 della Legge 27/7/1978 n. 392.

4) NATURA GIURIDICA DEL RAPPORTO

Il rapporto che si instaurerà a seguito dell'aggiudicazione ha natura esclusivamente privatistica di locazione commerciale. Il presente bando:

- non costituisce concessione di beni demaniali;
- non comporta rilascio automatico di autorizzazioni, concessioni o titoli abilitativi;
- non genera aspettative giuridicamente tutelabili oltre quanto espressamente previsto dal contratto di locazione che verrà stipulato.

Ogni eventuale titolo necessario allo svolgimento dell'attività dovrà essere richiesto autonomamente dal conduttore, senza che il Comune assuma alcuna responsabilità in merito.

5) ACCETTAZIONE INTEGRALE E RINUNCE

La partecipazione alla procedura comporta accettazione piena, totale e incondizionata di tutte le clausole contenute nel presente bando, nei relativi allegati e nel contratto di locazione che verrà sottoscritto. Con la presentazione dell'offerta, il concorrente dichiara:

- di aver preso completa conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- di aver valutato ogni circostanza tecnica, economica e normativa rilevante;

- di rinunciare fin d'ora a qualsiasi eccezione, contestazione o pretesa nei confronti del Comune;
- di impegnarsi al momento della sottoscrizione del contratto di locazione ad essere in possesso di tutti i requisiti necessari per svolgere l'avvio dell'attività di commercio al dettaglio in sede fissa di prodotti alimentari e generi di prima necessità.

6) STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il concorrente dichiara di conoscere approfonditamente anche a seguito del sopralluogo. Il conduttore accetta l'immobile "visto e piaciuto", rinunciando espressamente a:

- richieste di riduzione del canone;
- richieste di risarcimento o indennizzo;
- eccezioni per vizi, difetti o carenze, anche occulti.

I soggetti che intendono partecipare alla gara hanno l'obbligo di visionare, alla presenza di un rappresentante del Comune, l'immobile oggetto di locazione, che pertanto con la semplice presentazione dell'offerta si intende accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (verrà rilasciata apposita attestazione di avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserita nella "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"). La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata a mezzo e-mail all'indirizzo di posta elettronica ordinaria protocollo@comune.alagna.pv.it. La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura in oggetto. I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Alagna all'indirizzo web www.comune.alagna.pv.it alla sezione Bandi di gara.

7) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Sono ammessi alla gara gli Operatori Economici (persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione o persone giuridiche già costituite alla data di presentazione dell'offerta) in possesso dei seguenti requisiti di partecipazione:

1. non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare, articoli 94 e 95 d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii., comprese quelle previste dalla normativa antimafia di cui al d.P.R. 03 giugno 1998, n. 252 e ss.mm.ii.;
2. essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999, n. 68 e ss.mm.ii. (assunzioni obbligatorie persone disabili);
3. inesistenza di divieto di contrattare di cui all'articolo 53, comma 16ter, d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, così come previsto dalla legge 06 novembre 2012, n. 190 e ss.mm.ii.;
4. insussistenza nei confronti dei soggetti individuati dall'articolo 85 d.lgs. 06 settembre 2011, n. 159, di cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'articolo 67 e tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, dello stesso d.lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.;
5. non avere controversie, situazioni debitorie e/o procedimenti di riscossione pendenti nei confronti del Comune di Alagna, riferiti sia a persone fisiche sia a persone giuridiche di cui si è soci o in cui si rivestono cariche;
6. per le persone giuridiche iscrizione nel registro della C.C.I.A.A. per l'attività oggetto della presente procedura alla data di presentazione dell'offerta;
7. i cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno;

8. non essere interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e non essere sottoposto a procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, né di amministrazione controllata, di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, né di procedure di cui al d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e ss.mm.ii. (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la normativa vigente;
9. non aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale dell'Amministrazione o di ottenere informazioni riservate a fini di proprio vantaggio oppure aver fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione, ovvero aver omesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;
10. non aver dimostrato significative o persistenti carenze nell'esecuzione di un precedente contratto che ne hanno causato la risoluzione per inadempimento ovvero la condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili;
11. non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 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;
12. in possesso alla stipula del contratto di locazione di tutti i requisiti necessari per l'avvio e lo svolgimento dell'attività di commercio al dettaglio in sede fissa di prodotti alimentari di generi di prima necessità.

8) MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico esclusivo del conduttore, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la manutenzione e riparazione degli impianti elettrici, idrici e sanitari;
- la manutenzione di pavimentazioni, rivestimenti, coperture leggere e strutture in legno;
- la manutenzione di serramenti, infissi, chiusure e sistemi di sicurezza;
- la sostituzione delle parti usurate dall'uso;
- la pulizia, cura e conservazione delle aree interne ed esterne.

Il conduttore rinuncia espressamente a richiedere al Comune interventi di manutenzione ordinaria.

9) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono, altresì, integralmente a carico del conduttore tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, inclusi quelli resi necessari da:

- vetustà delle strutture;
- eventi atmosferici o naturali;
- danneggiamenti accidentali o dolosi;
- adeguamenti normativi, igienico-sanitari o di sicurezza;
- prescrizioni impartite dagli enti competenti.

L'esecuzione di tali interventi non dà diritto ad alcuna riduzione del canone né ad indennizzi.

10) PROCEDURA DI GARA

L'affidamento della locazione avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e concorrenza. Il Comune di Alagna si riserva, per motivate ragioni di interesse pubblico, la facoltà di:

- sospendere la procedura, revocarla, annullarla e/o non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti possano avanzare pretese risarcitorie o indennitarie.

Le offerte dovranno pervenire al Comune di Alagna, a pena di esclusione, entro e non oltre il giorno 20/05/2026 alle ore 12.00. Il recapito del plico resta a esclusivo rischio del concorrente. Pertanto:

- farà fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione presso il protocollo comunale;
- non saranno ammesse offerte pervenute oltre il termine, anche se spedite in data anteriore; non sono ammesse offerte condizionate o con riserve.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La documentazione di gara, compresa l'offerta economica redatta secondo le modalità di cui al presente avviso, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi: a) consegna a mano o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo generale del Comune di Alagna. Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di timbro di arrivo su copia del frontespizio della busta contenente la documentazione di gara; b) mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo raccomandata A.R.. Tale plico dovrà recare sul frontespizio, oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura: "NON APRIRE - Offerta per avviso pubblico". Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale. Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovrà contenere due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte come segue:

BUSTA n.1 Documentazione Amministrativa

BUSTA n.2 Offerta economica

La BUSTA n. 1, da presentare debitamente chiusa e recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente: Istanza di partecipazione alla gara redatta in bollo da euro 16,00, in lingua italiana, riportante data e luogo, e sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa/società costituita, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, contenente oltre l'indicazione del nominativo del partecipante titolare o della persona che riveste la legale rappresentanza del soggetto partecipante, legittimato ad impegnare il medesimo, la dichiarazione con la quale chiede di partecipare alla gara, in rappresentanza di impresa/società,

- 1) di non essere incorso nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D.lgs. n.231/2001;
- 2) che non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
 - in caso di ditta individuale a carico del titolare;
 - in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del d.lgs. n.36/2023;
- 3) che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n.36/2023;
- 4) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;
- 5) che non versi in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- 6) che non abbia alcun contenzioso pendente con il Comune di Alagna e/o non risulti destinatario di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
- 7) di non concorrere con altri soggetti o imprese nei confronti delle quali esistono rapporti di controllo o collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice Civile;
- 8) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- 9) di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- 10) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti; 11) di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel bando medesimo e negli allegati allo stesso, che si approvano espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ.;
- 12) di impegnarsi, a garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con il contratto, a presentare cauzione definitiva pari a n. 2 (due) mensilità di canone come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento con pago P.A., fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune; tale cauzione resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti; di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- 13) di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- 14) di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta, nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti di gara e dalle normative vigenti;
- 15) di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;
- 16) di farsi carico dell'attivazione e/o voltura delle utenze, nonché delle relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, tariffa rifiuti, ecc.), nonché di eventuali ulteriori tasse;

17) di autorizzare il Comune di Alagna al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti della presente gara, che saranno acquisiti, trattati e conservati da questo Ente nel pieno rispetto del Reg. U.E. n° 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata.

La Busta n. 2 OFFERTA ECONOMICA: dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, indicante il prezzo in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, espresso in euro, in cifre ed in lettere. L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa in modo chiaro e leggibile dal concorrente, a pena di esclusione, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro. In tale busta non devono essere inseriti altri documenti. Non sono ammesse offerte di importo in ribasso o pari all'importo posto a base di gara, né offerte parziali e/o condizionate. Sono vietate abrasioni e correzioni, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

11) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione della procedura avverrà secondo il criterio del miglior prezzo, ovvero sarà effettuata a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta al rialzo maggiore, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e parità di trattamento. La valutazione delle offerte è finalizzata a selezionare l'operatore economico che possa proporre un canone congruo e migliorativo rispetto alla base di gara.

12) FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che possono sorgere tra le Parti in relazione al presente Contratto, inerenti alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, decadenza (nessun'altra esclusa,) saranno devolute in via esclusiva e inderogabile al Foro di Pavia.

13) NORMA DI CHIUSURA

Il presente bando costituisce disciplina completa ed esaustiva del rapporto.

Per quanto non espressamente previsto si applicano il Codice civile, la legge n. 392/1978 e la normativa vigente in materia.

Il Responsabile del Servizio

Arch. Renato Lavezzi