



COMUNITA' MONTANA VALSASSINA VALVARRONE VAL D'ESINO E RIVIERA

Via Fornace Merlo, 2 - 23816 Barzio (LC) - tel. 0341.910.144 - Fax 0341.910.154

E-mail: tecnico@valsassina.it Sito: www.valsassina.it

U.O. N° 5 –UFFICIO TECNICO

BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI SPAZI DI PROPRIETÀ DELLA COMUNITÀ MONTANA VVVR IN LOC. FORNACE MERLO – BARZIO (LC)

Art. 1 - FINALITÀ

La Comunità Montana, in attuazione della Determinazione del Dirigente dell'Unità Operativa n° 5/97 in data 13/12/2013, intende locare, ai sensi della legge 392/78, gli spazi di seguito descritti.

DESCRIZIONE

Gli spazi sono siti in Barzio, Via Fornace Merlo, ubicati all'interno dell'area di proprietà della Comunità Montana destinati a parcheggio e spazio polifunzionale.

Gli spazi oggetto del presente avviso dovranno essere destinati alla realizzazione di manifestazioni quali sagre, fiere, mostre, eventi.

e sono così composti:

Utilizzo ambienti	Superfici (al lordo dei muri)	
A) Spazio Valsassina – Piano Terra	mq	400,00=
B) P.T. magazzini	mq	135,00=
Area Scoperta	mq	11.880,00=
Sommano	mq	12.415,00=

Si precisa che le misure riportate nella tabella sono puramente indicative ma per un maggiore dettaglio si allegano alla presente le planimetria degli spazi oggetto del presente avviso meglio identificate con le lettere A e B (fabbricati) e in colore rosso (area scoperta) nell'allegata planimetria (allegato 1).

Gli spazi sono attualmente liberi.

Art. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'affitto avrà luogo a corpo e riguarderà esclusivamente gli spazi così come sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza che possano essere fatte eccezioni e riserve.

Art. 3 – SOGGETTI LEGITTIMATI A PARTECIPARE ALLA GARA

Sono legittimati a partecipare alla gara coloro che hanno l'iscrizione al Registro delle Imprese c/o la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura con oggetto sociale, necessariamente comprendente l'attività di organizzazione e promozione di eventi.

Non sono ammessi a partecipare alla gara soggetti che, alla data di presentazione della domanda, si trovano nelle seguenti condizioni:

- a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo;
- b) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;
- c) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana;
- d) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011 o di una delle cause operative previste dall'articolo 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare se si tratta di impresa individuale; i soci se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;
- e) nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode; sono esclusi coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione, coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale, coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti, per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, per infrazioni alle norme sui giochi; l'esclusione e il divieto operano per tutte le fattispecie penali sopra considerate se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare se si tratta di impresa individuale; dei soci se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

Art. 4 - DURATA

La durata del contratto di locazione, da stipulare ai sensi della legge 392/1978, sarà di **anni sei** a partire dalla data di sottoscrizione. Alla scadenza, il contratto si rinnoverà tacitamente per un uguale periodo di 6 (sei) anni, e così di seguito di sei anni in sei anni, salvo disdetta di una delle Parti da comunicarsi all'altra Parte a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della rispettiva scadenza.

Art. 5 – CANONE DI LOCAZIONE e PAGAMENTI

Il canone annuo dovuto dal locatario sarà quello risultante dalla gara sulla base della proposta che verrà formulata dai partecipanti.

Il corrispettivo annuo a base d'asta per la locazione è di € 16.700,00= (sedicimilasettecento)

Il corrispettivo derivante dall'esperimento della gara dovrà essere versato in rate quadrimestrali anticipate. Detto corrispettivo sarà aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il locatario dovrà costituire, a garanzia dell'osservanza delle condizioni contrattuali, una garanzia pari a **tre mensilità del canone annuo**, prima della stipulazione del contratto stesso.

Art. 6 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio del massimo aumento in percentuale sul prezzo del canone posto a base di gara.

Non saranno accettate offerte in ribasso.

Art. 7 – OBBLIGHI PRINCIPALI DEL LOCATARIO

Gli obblighi principali del locatario/conducente sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e pulizia di tutti gli spazi concessi in locazione, delle aree esterne contigue, portici coperti e passaggi, meglio identificate con contorno in colore rosso nelle allegate planimetrie (allegato 1);
- interventi di manutenzione ordinaria degli impianti elettrico, idrico-sanitario;
- custodia, intesa come gestione con apertura e chiusura e sorveglianza degli spazi concessi in locazione.
- taglio dell'erba/fieno per almeno 3 volte l'anno, con cadenza periodica, delle aree meglio individuate nell'allegata planimetria (allegato 1) in colore giallo;
- mantenere negli spazi citati e nelle aree esterne pertinenziali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che gli spazi succitati emanino esalazioni sgradevoli e/o nocive;
- provvedere a propria cura e spese munirsi di appositi contenitori per depositarvi e smaltirvi i rifiuti umidi e/o di ogni genere, che dovessero derivare dall'attività;
- stipulare idonea garanzia finanziaria tramite atto di fideiussione per un importo pari a tre mensilità del canone annuo offerto il quale risulterà ad esito di gara. L'atto di fideiussione potrà essere rilasciato dai seguenti soggetti:
 - per la fideiussione bancaria da primario Istituto di Credito;
 - per la polizza fidejussoria, dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo Cauzioni (D.P.R. 13.2.1959 n. 449 e successive modificazioni e legge 10.6.1982 n. 348) nonché dagli intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica.

L'impegno del fideiussore a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta della Comunità Montana e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile.

La validità fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

La garanzia sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

- stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- a garanzia di danni all'unità immobiliare concessa in locazione ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti;
- a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

- intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dalla Comunità Montana VVVR per la stipula del contratto di locazione, previa stipula delle idonee garanzie finanziarie e assicurative;
- pagare quadrimestralmente le rate del canone annuale di locazione come previsto nell'art. 5;
- garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione;
- sono a carico del soggetto locatario gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile;
- qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando la Comunità Montana da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto 81/2008.
- accettare integralmente i contenuti della bozza del contratto di locazione che forma parte integrante della presente procedura.

Art. 8 – CONDIZIONI

1. Gli spazi concessi in locazione dovranno essere necessariamente ed esclusivamente utilizzati, previa comunicazione per opportuna conoscenza alla Comunità Montana, per manifestazioni fieristiche, eventi fieristici di promozione di beni e attività prevalentemente prodotti e svolte nel territorio della Comunità Montana o per eventi sportivi. Tutte le altre tipologie di attività dovranno essere autorizzate preventivamente dalla Giunta della Comunità Montana.
2. È vietata l'apertura di esercizi pubblici, di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande. Quest'ultima può essere ammessa esclusivamente nel periodo delle manifestazioni.
3. La sublocazione totale o parziale è ammessa previa autorizzazione della Comunità Montana.
4. Il conduttore ha l'obbligo di volturare/intestare a proprio nome tutte le utenze e quindi pagare direttamente gli importi delle relative bollette agli erogatori dei relativi servizi; in alternativa deve rimborsare la Comunità Montana VVVR di quanto pagato per le utenze elettriche, idrauliche e di riscaldamento a seguito di contabilizzazioni operate dall'Ente ed entro 30 giorni dalla richiesta di pagamento.
5. Per eventuali miglurie, modifiche, innovazioni o trasformazioni degli spazi e dei relativi impianti dovrà essere richiesta e rilasciata l'autorizzazione da parte del Dirigente dell'unità operativa. Ciò non esonera il conduttore dalla presentazione delle eventuali domande di autorizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente. Resta comunque inteso che le miglurie apportate a cure e spese del conduttore diventeranno di proprietà

della Comunità Montana, senza alcun diritto del conduttore di richiedere o pretendere alcunché a titolo di rimborso, corrispettivo, indennizzo o altro. Ogni eventuale modifica esterna, dovrà essere sottoposta obbligatoriamente all' Amministrazione, che esprimerà il proprio parere, vincolante, sulla base delle esigenze organizzative e gestionali.

6. Qualora la Comunità Montana dovesse effettuare eventuali lavori ritenuti necessari, sia per il decoro sia per adeguare l'utilizzo degli spazi, darà un preavviso di 7 giorni (in caso di urgenza anche senza preavviso) al conduttore, senza che quest'ultimo abbia nulla a richiedere o a pretendere a titolo di indennizzo o altro.
7. Il conduttore ha l'obbligo di conservare correttamente gli spazi locati con l'effettuazione a propria cura e spese di tutte le manutenzioni ordinarie.
8. Al momento del rilascio gli spazi concessi in locazione dovranno essere lasciati liberi da oggetti e/o cose, senza che il conduttore abbia nulla a pretendere a titolo di indennizzo o altro. Gli spazi dovranno essere riconsegnati in buono stato di manutenzione e conservazione; viene fatto salvo il diritto di risarcimento di eventuali danni.
9. Qualsiasi responsabilità inerente e conseguente all'attività svolta negli spazi oggetto della presente locazione è a carico esclusivo del conduttore. Il conduttore è ritenuto custode degli spazi locati e ne risponderà in caso di perdita o di deterioramento anche se derivante da incendio, qualora non provi che siano dovuti a cause a lui non imputabili. La Comunità, in qualità di locatore è inoltre espressamente esonerato per qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti arrecati da terzi in genere al conduttore, al suo personale, o alle cose esistenti negli spazi locati.
10. Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti alla stipula del contratto sono a totale carico del conduttore. Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore.
11. Per quanto non specificatamente menzionato si fa riferimento alla normativa in vigore relativa alla disciplina delle locazioni di spazi urbani nonché alle disposizioni del Codice Civile ed agli usi e consuetudini vigenti in materia. Eventuali modifiche e/o integrazioni successive alle leggi ad oggi in vigore comporteranno il relativo adeguamento automatico delle condizioni pattuite nella presente.
12. Per eventuali controversie che dovessero nascere tra le parti, concordemente, si elegge come foro competente il Tribunale Civile di Lecco;
13. L'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare le domande pervenute senza addivenire alla gara successiva e alla stipulazione del contratto di locazione, senza che i partecipanti abbiano nulla a che pretendere;
14. La Comunità Montana si riserva, ad avvenuta stipulazione del contratto, di risolvere il medesimo in caso di inadempimento da parte del conduttore delle condizioni del presente avviso che si intenderanno richiamate nel contratto.
15. Il conduttore si obbliga a sue spese a dare continuità alla manifestazione annuale denominata "Sagra delle Sagre", di cui la Comunità Montana ha il marchio, rispettandone i tempi, la durata, gli indirizzi ed i contenuti che hanno caratterizzato le precedenti edizioni e che sono all'origine del suo successo. A tale riguardo il conduttore è tenuto a presentare, entro il 31 marzo di ogni anno, uno studio di fattibilità dell'evento, completo di planimetrie, piano di sostenibilità economica, piani di sicurezza ed evacuazione e con i contenuti e gli indirizzi e le condizioni che hanno caratterizzato le precedenti edizioni. Il tutto dovrà rispettare la vigente normativa in materia di sicurezza, accessibilità a disabili, ecc.

CARATTERISTICHE PRECEDENTI EDIZIONI

Espositori tra 100 e 160
Limite massimo coperto 4.000 mq di cui circa 2.000 mq per stand e 2.000 mq per servizi
Stand spazio minimo circa 12 mq, costo non superiore a €/mq 170

Periodo di ferragosto dal 10/08 al 20/08 circa.

Struttura in tubi e giunti, aperta per garantire una corretta areazione estiva avente caratteristiche tecniche atte a soddisfare un comodo allestimento da parte degli espositori, un funzionale percorso pedonale interno;

Il Dirigente di settore ha 15 giorni per formalizzare le modifiche, le condizioni ulteriori che, obbligatoriamente il conduttore deve recepire entro il 30 aprile di ogni anno ripresentando la documentazione di cui sopra integrata e rettificata in virtù di quanto statuito dal Dirigente. In caso di mancata realizzazione della Sagra delle Sagre o di mancata presentazione di quanto richiesto e/o la sua incompletezza, il contratto di locazione si intende risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

16. La Comunità Montana si riserva la facoltà di organizzare, nelle aree e nei locali locati con mezzi e risorse estranei al locatario e senza riconoscere nulla al conduttore, fino ad un massimo di tre eventi all'anno o comunque per complessivi 30 gg, con un preavviso di 30 gg, escluso il periodo di organizzazione della Sagra delle Sagre.
17. Si precisa inoltre che il conduttore è tenuto a collaborare con l'Amministrazione nel predisporre eventuali progetti per la partecipazione a bandi regionali, nazionali e/o comunitari per il finanziamento di attività/iniziativa di carattere culturale, turistico, ambientale e ricreativo, che coinvolgano gli spazi locati.

Art. 9 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

A pena di esclusione, entro le ore 12,00 del giorno 16/02/2014 gli interessati devono far pervenire al Protocollo Generale della Comunità Montana VVVR in Via Fornace Merlo, 2 – 23816 Barzio (LC) un plico.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

“OFFERTA PER LOCAZIONE DI SPAZI DI PROPRIETÀ DELLA COMUNITÀ MONTANA VVVR IN LOC. FORNACE MERLO – BARZIO (LC).

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, DUE buste contraddistinte rispettivamente con le lettere “A” e “B” che dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, recanti l'indicazione del mittente e controfirmate sui lembi di chiusura.

La partecipazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale provvisorio a garanzia dell'offerta pari al 2% del canone a base d'asta previsto per tutta la durata del contratto (euro 2.004,00) Tale deposito dovrà essere costituito mediante versamento presso la Tesoreria della Comunità Montana VVVR- Banca Popolare di Sondrio – Ag. di Primaluna IBAN IT56 S 05696 52000 000005900X50 o mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Comunità Montana VVVR.

Busta “A”

La busta “A”, recante la scritta esterna “DOCUMENTAZIONE”, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- 1) la domanda di partecipazione (modello A allegato al presente bando) che, pure a pena di esclusione, deve:
 - essere compilata in lingua italiana e in marca da bollo € 16,00;
 - indicare la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A., numero d'iscrizione e sede della Camera di Commercio, nonché le generalità del Legale Rappresentante;
 - essere datata e sottoscritta dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;

- 2) la dichiarazione (modello A allegato al presente bando) completa di tutti gli elementi richiesti ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il legale rappresentante ovvero il delegato munito di procura speciale in copia autentica dichiara il rispetto dei requisiti previsti all'art. 3 e di:
- di aver preso conoscenza di tutti i documenti relativi al bando in oggetto;
 - di accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, la situazione edilizia ed urbanistica del bene per cui viene presentato l'offerta;
 - di aver preso conoscenza e di accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, la situazione di fatto e di diritto dell'immobile, come "visto e piaciuto", per il quale viene presentata l'offerta;
 - di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa è a proprio carico (ivi inclusi, i bolli, le imposte e le tasse);
 - di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente bando e nel contratto nonché nelle norme da esso richiamate.
- 3) il modello A1 dichiarazione resa dal titolare se si tratta di impresa individuale; dal socio, se si tratta di società in nome collettivo; dai soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice; dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio; dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società o consorzio;
- 4) una copia del contratto di locazione, firmato in ogni pagina per accettazione dalla persona fisica o negli altri casi dal legale rappresentante o dal titolare;
- 5) attestazione rilasciata dalla Comunità Montana attestante l'effettuazione del sopralluogo obbligatorio. E' obbligatorio che l'offerente prenda visione degli spazi oggetto di locazione prima di formulare l'offerta, accompagnato da un incaricato della Comunità. A tale scopo l'Ufficio Tecnico è disponibile, previo appuntamento fissato telefonicamente al numero 0341/910144 INT. 2, nei seguenti giorni e orari:
lunedì e venerdì **dalle 9.00 alle 12.00**
dalle 14.00 alle 17.00
- Di detto sopralluogo l'Amministrazione rilascerà apposita attestazione che dovrà **obbligatoriamente** essere inserita tra i documenti per partecipare alla gara.
- 6) Ricevuta in originale comprovante l'eseguito deposito della cauzione del 2% pari a 3.000,00 euro.

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta "B"

La busta "B", recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, **a pena di esclusione**, l'indicazione (modello B in marca da bollo € 16,00 allegato al presente bando) del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione).

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara, pena l'esclusione dalla gara.

BARZIO, 13/12/2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(DOTT. CAMOZZINI GIACOMO)

Allegati:

MODELLO A: MODULO DI DOMANDA E DICHIARAZIONE
MODELLO A1: MODULO DICHIARAZIONE
MODELLO B: MODULO OFFERTA ECONOMICA
ALLEGATO 1: PLANIMETRIA AREE CONCESSE IN LOCAZIONE
BOZZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

