AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE EX-RUSTICO ADIBITO A RISTORO PRESSO IL CENTRO PARCO EX DOGANA DI LONATE POZZOLO (VA) DI PROPRIETA' DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO.

PREMESSO CHE

- il Parco Lombardo della Valle del Ticino (di seguito anche "Parco" o "Ente Parco") ha tra i propri obiettivi istituzionali la promozione economica e sociale del territorio, con particolare riferimento alla funzione turistica e ricreativa anche in collaborazione con le comunità locali, le Province, la Regione e le Associazioni di categoria, Enti e Società pubbliche e private;

- il Parco è proprietario delle strutture del Centro Parco "Ex Dogana Austroungarica" in Comune di Lonate Pozzolo (VA), fraz. Tornavento, in Via Edmondo De Amicis, località Tornavento, al mapp. 3424 Foglio 17 subalterno 503 destinate ad uffici, spazi espostivi/museali, sala conferenza e punto ristoro;

- il Parco intende procedere alla selezione di un soggetto cui concedere in locazione la porzione del suddetto Immobile destinata a punto ristoro con punto vendita dedicato a prodotti alimentari del territorio mediante pubblico incanto, secondo il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dell'Immobile.

Art. 1 – OGGETTO DELL'AVVISO

Oggetto del presente Avviso è la locazione della porzione destinata a ristoro del Centro Parco "Ex Dogana Austroungarica" di proprietà del Parco, sito nel Comune di Lonate Pozzolo (VA) in Via Edmondo De Amicis, località Tornavento, al mapp. 3424 Foglio 17 subalterno 503, ai sensi della Legge n. 392/1978, tenuto conto delle peculiarità relative al soggetto locatore, che è una pubblica amministrazione, delle condizioni di cui al presente avviso e dell'allegato schema di contratto di locazione a uso commerciale.

Art. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'Immobile, comprensivo degli impianti, servizi e pertinenze, individuato catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano è situato in Via Edmondo De Amicis, località Tornavento, Comune di Lonate Pozzolo (VA), al mapp. 3424 Foglio 17 subalterno 503 è meglio descritto nell'Allegato 1; la planimetria facente parte dell'Allegato 1 individua con contorni in color rosso le unità immobiliari

oggetto del presente avviso e ha il solo scopo di individuare gli spazi e non è vincolante relativamente alle misure.

Superficie principale edificio: piano terra 109,77 mq, primo piano mq 112,54 mq lordi, area esterna ad utilizzo non esclusivo 132mq, un bagno esterno.

Classe Energetica edificio non residenziale: C.

L'Immobile verrà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue.

L'Immobile dovrà essere adibito ad uso commerciale ed i locali dovranno essere destinati allo svolgimento della sola attività di somministrazione di alimenti e bevande con punto vendita dedicato a prodotti alimentari del territorio. Non è ammesso l'esercizio di altre attività commerciali, a pena di decadenza della locazione.

L'immobile presenta una dotazione di arredi ed altri beni mobili, come meglio specificato nell'allegato 1, a disposizione del Locatario. Rimangono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso; pertanto l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per il mancato ottenimento delle autorizzazioni/licenze/ concessioni occorrenti per l'uso proposto.

È espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'Immobile. In particolare sono vietate nell'Immobile le seguenti attività, anche complementari, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

sala giochi, slot machines, agenzia di scommesse, ogni attività legata al gioco d'azzardo ed ogni altra attività che possa recare un danno all'immagine del Parco o all'ambiente naturale circostante (es. produzione di luci e rumori oltre i limiti di zona).

I partecipanti all'asta saranno tenuti a sottoscrivere la carta degli impegni allegata alla presente procedura.

L'Ente Parco si riserva il diritto di escludere dalla partecipazione all'asta le offerte che prevedono destinazioni /usi non coerenti con il suo ruolo istituzionale.

Ogni intervento che si rendesse necessario per la destinazione d'uso consentita sarà effettuato a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del locatore e acquisizione dei necessari titoli da parte degli Organi competenti.

L'aggiudicatario non potrà effettuare alcun intervento non preventivamente autorizzato dall'Ente quali eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario.

Saranno vietate ogni variazione d'uso e la sublocazione a terzi.

Art. 3 – IMPORTO DELLA LOCAZIONE A BASE D'ASTA

Il canone di locazione annuale a base d'asta è di euro € 12.000,00= (dodicimila/00) + IVA, corrispondenti a Euro 1.000= (mille/00) mensili + IVA.

Detto canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte, e di ogni altro onere accessorio a totale carico dell'aggiudicatario.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in n. 4 rate trimestrali anticipate per ciascuna annualità, comprensive di IVA, tramite PagoPa, a cui seguirà invio di regolare fattura, da versarsi entro il 10 giorno del mese successivo alla scadenza del trimestre.

Il canone di locazione, come sopra articolato, sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Non essendo possibile la diretta intestazione delle utenze, le stesse verranno calcolate periodicamente dall'Ente Parco e chieste a rimborso al conduttore con cadenza trimestrale in riferimento alle bollette ricevute (energia elettrica, gas, acqua, ecc.). Il rimborso sarà calcolato sulla base dei consumi determinati tramite i parzializzatori posizionati sugli impianti e mediante applicazione dei prezzi determinati dai contratti in essere presso l'amministrazione pubblica in funzione delle Convenzioni Consip alle quali l'Ente Parco è tenuto ad aderire. La lettura dei contatori potrà essere condotta in contraddittorio laddove richiesto dal Conduttore, e sarà operata dal Parco tramite proprio personale o personale appositamente identificato.

E' dovuto un contributo a titolo di concorso spese per manutenzione e pulizia delle parti comuni, linee comuni quantificato, in via forfettaria, in Euro 2.000,00= (duemila/00) annui che

dovrà essere corrisposto, unitamente al canone di locazione, per ciascuna annualità, in n. 4 rate trimestrali anticipate tramite PagoPa.

Art. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) ai sensi e per gli effetti della L. 392/78, con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabile agli stessi termini e condizioni, previa verifica della permanenza dei requisiti di aggiudicazione, per un ulteriore periodo di sei anni, e salvo che non sopraggiunga disdetta da comunicarsi a cura di una delle Parti all'altra, con un preavviso di 12 (dodici) mesi, a mezzo raccomandata A.R. ovvero a mezzo Posta Elettronica Certificata ("PEC").

Tale rinnovo dovrà essere espresso attraverso una nuova stipula del contratto allo scadere dei sei anni.

In considerazione della proprietà pubblica dell'immobile e in ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, alla scadenza dell'eventuale rinnovo di 6 (sei) anni, l'immobile sarà oggetto di nuovo affidamento in locazione mediante gara pubblica e in occasione di tale scadenza non si applicherà quanto previsto dall'art. 34 della Legge n. 392/1978 e pertanto nulla sarà dovuto al Conduttore uscente a titolo di avviamento e simili.

In nessun caso è ammesso il rinnovo tacito del contratto di locazione.

Art. 5 – CONDIZIONI CONTRATTUALI

La locazione è disciplinata dalle condizioni e dai termini così come previsti nello schema di contratto allegato al presente bando (Allegato 5), che viene sottoscritto in ogni pagina dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal procuratore del concorrente in segno di incondizionata accettazione.

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto.

L'elenco non esaustivo delle principali condizioni contrattuali che caratterizzeranno il contratto di locazione da stipularsi con il soggetto aggiudicatario è costituito dai seguenti punti:

a) durata contrattuale: 6 (sei) anni a decorrere dalla data della stipula del relativo contratto, rinnovabile una sola volta secondo le modalità specificate al precedente articolo 4;

b) corrispettivo annuo: il canone sarà quello risultante dall'esito della presente procedura, oltre gli oneri accessori si cui al precedente articolo 3. Il canone verrà automaticamente assoggettato ad adeguamento ISTAT dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, nella misura annua del 75%. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità;

c) divieto di cessione del contratto e di sublocazione, anche parziale, del bene assegnato;

d) destinazione d'uso dei locali: E' vietata ogni variazione d'uso dei locali oggetto del contratto di locazione se non espressamente autorizzata dal concedente. Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Eventuali lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività di cui sarà destinato potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte del Parco, con oneri a totale carico del locatario e senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'Ente. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario;

e) vizi o difetti del bene locato: il Conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 cod. civ. riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dell'immobile, il contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore;

f) obblighi del conduttore: il Conduttore è costituito custode dell'immobile ed espressamente si impegna a curare lo stesso in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo. Il Conduttore, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., si impegna a restituire alla scadenza contrattuale, l'immobile libero da persone e cose di proprietà del medesimo, in buono stato manutentivo e di pulizia, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni resisi necessarie nel tempo. Inoltre il Conduttore s'impegna a rimuovere, entro la data di fine locazione,

dall'immobile, qualsiasi insegna o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al proprio nome e attività. Il Conduttore non potrà, in ogni caso, manomettere gli impianti relativi alle utenze. Alla riconsegna verrà redatto un verbale in contradditorio tra il Conduttore ed il Locatore;

g) Manutenzione: Il Conduttore si impegna ad eseguire le manutenzioni ordinarie dell'immobile e degli impianti affidati secondo normativa e a fornire al Parco periodicamente attestazione dell'effettuazione regolare delle manutenzioni previste per legge. Non può essere imputata al Parco la necessità di manutenzioni straordinarie di impianti/strutture dovute a negligenza nell'effettuazione di manutenzioni ordinarie. Il Conduttore assicura di porre particolare cura nella manutenzione dei fabbricati e degli spazi esterni di loro pertinenza, con riguardo soprattutto alla sicurezza degli ospiti e alla gradevolezza degli ambienti in modo tale da minimizzare gli impatti ambientali e valorizzare le caratteristiche tipiche del territorio;

h) mancata riconsegna immobile: nel caso di mancata o ritardata riconsegna alla scadenza contrattuale, il Conduttore dovrà pagare al Locatore fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, l'indennità di occupazione precaria pari al canone di locazione aggiornato secondo l'indice ISTAT a quel momento dovuto in virtù del contratto sottoscritto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

i) attività vietate: nell'unità immobiliare oggetto di locazione sono vietate le attività non in linea con il profilo istituzionale dell'Ente e con la destinazione d'uso dell'immobile, a tal fine il Locatore sottoscrive la carta degli impegni allegata alla presente procedura;

j) polizza assicurativa rischio locativo: il Locatore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile e rischio locativo (con clausola di ricorso terzi) a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore

k) Considerata la particolare natura del bene, con attività commerciale di supporto e

accessoria al servizio del Centro Parco, l'operatore economico si impegna a mantenere la trasparenza sulla tracciabilità dei prodotti che verranno utilizzati, dando priorità ai prodotti del territorio e promuovendo ricette tradizionali, sostenibili e caratteristiche del territorio del Parco e dei territori contermini, come da carta degli impegni allegata alla procedura.

Art. 6 – RISOLUZIONE

E' fatto divieto assoluto all'aggiudicatario di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile, di cedere il contratto e di immettervi persone estranee o di cederlo o comunque mutarne la destinazione, pena la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

Il Parco, inoltre, avrà il diritto alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) oltre al risarcimento dei danni, in caso di:

a) mancato pagamento di una sola rata di canone decorsi 20 giorni dalla scadenza o degli oneri accessori;
b) cambio di destinazione d'uso dell'immobile o esercizio di attività commerciali diverse da quella consentita;
c) sopravvenuta perdita da parte dell'aggiudicatario e/o dell'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione, dei requisiti morali e professionali di partecipazione alla presente procedura previsti dall'art. _7__ del presente Avviso ed in particolare per la sopravvenuta incapacità dell'Aggiudicatario di contrattare con la P.A. nonché in caso di sopravvenuto fallimento;
d) inadempimento all'obbligo di adeguamento o mantenimento in vigore delle polizze assicurative R.C.T., R.C.O. e Rischio Locativo nonché della polizza assicurativa, a proprio favore, contro gli eventi catastrofali;
e) inadempimento all'obbligo di ricostituzione del deposito cauzionale a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di ogni danno del Locatore;

oppure

inadempimento all'obbligo di mantenimento o ricostituzione della fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta a garanzia del pagamento del canone e degli oneri accessori.

Il Parco, infine, avrà la facoltà di risolvere il contratto previa diffida ad adempiere ex art.1454 c.c. nel caso di inattività o nel caso in cui l'Aggiudicatario svolga l'attività consentita in modo non conforme al progetto presentato in sede di offerta o in violazione della normativa relativa alla somministrazione di alimenti e bevande e agli aspetti igienico-sanitari.

Art. 7 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Alla procedura possono partecipare i soggetti in possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità di cui al modello di dichiarazione sostitutiva allegato al presente bando e qui richiamati (Allegato 3, Modello B).

A. Requisiti generali

a) non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare, artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, comprese quelle previste dalla normativa antimafia DPR 252/98 e ss.mm.ii.;

b) Di non commesso un illecito professionale grave, tale da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità, ai sensi indicato dall'art. 98 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

c) essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 e ss.mm.ii. (assunzioni obbligatorie persone disabili);

d) inesistenza di divieto di contrattare di cui all'art. 53 comma 16 ter del D. Lgs. 165/2001, così come previsto dalla Legge 190/2012;

e) insussistenza nei confronti dei soggetti individuati dall'art. 85 del D.L gs. n. 159/2011, di cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 e tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 dello stesso D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.;

f) non avere controversie, situazioni debitorie e/o procedimenti di riscossione pendenti nei confronti del Parco, riferiti sia a persone fisiche che a persone giuridiche di cui si è soci o in cui si rivestono cariche;

g) 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;

h) i cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno;

i) non essere interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e che a suo carico non sono in corso 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 n. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la normativa vigente;

j) 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;

k) 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, tenuto conto del tempo trascorso dalla violazione e della gravità della stessa;

l) non determinare una situazione di conflitto di interesse con il personale dipendente del Parco;

m) non aver presentato nella procedura di gara in corso dichiarazioni non veritiere;

n) non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 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;

o) possedere un indirizzo di posta elettronica certificata, valido alla data di presentazione della domanda.

B. Requisiti tecnici professionali

L'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al possesso di <u>almeno uno</u> dei seguenti requisiti professionali:

a) avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;

b) essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

I requisiti professionali devono essere posseduti dal preposto all'attività di somministrazione (titolare, rappresentante legale o altra persona).

Ai cittadini degli stati membri dell'Unione europea che intendono esercitare l'attività di somministrazione alimenti e bevande nel territorio regionale, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 9 novembre 2007, n. 206 (attuazione della direttiva 2005/36/CE).

I suindicati requisiti morali e tecnici-professionali dovranno permanere per tutta la durata del contratto, compreso, quindi, il periodo conseguente alla rinnovazione del contratto dopo il primo seennio.

La sostituzione del titolare o del legale rappresentante o dell'eventuale persona preposta all'attività di somministrazione precedente alla stipula del contratto o sopravvenuta nella vigenza del contratto, così come ogni altra variazione, dovrà essere immediatamente comunicata al Parco del Ticino, affinché possa verificare la permanenza dei requisiti morali e tecnici-professionali, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

Con riferimento ai requisiti specificamente richiesti per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 commi 1, 2, 3 e 4 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., la suddetta attività è preclusa a:

a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;

b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;

c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva 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;

d) 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;

e) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;

f) coloro che sono sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero a misure di sicurezza non detentive;

g) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, 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, alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro, nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale.

Art. 8 – CAUZIONE PROVVISORIA

Il concorrente dovrà costituire, pena l'esclusione dalla procedura, una cauzione provvisoria pari al 2% dell'importo annuale del canone per tutta la validità del contratto l'importo di euro 1.440,00, a garanzia

della serietà dell'offerta e delle obbligazioni assunte a seguito dell'aggiudicazione.

La cauzione provvisoria potrà essere costituita, a scelta del concorrente, mediante bonifico bancario su c/c intestato a Parco Lombardo della Valle del Ticino – IBAN: IT14Z0623032380000030959492 oppure assegno circolare non trasferibile intestato al Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Relativamente ai concorrenti non aggiudicatari, la cauzione provvisoria sarà restituita entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla pubblicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Nessun interesse spetta ai concorrenti sulle somme costituenti la cauzione provvisoria.

Art. 9 – SOPRALLUOGO, INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE

I soggetti che intendono partecipare alla gara hanno la facoltà di visionare, alla presenza di un rappresentante del Parco, i locali oggetto di locazione, che pertanto con la semplice presentazione dell'offerta si intendono visti e piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il sopralluogo sarà possibile nelle seguenti date 14 aprile, 17 aprile, 29 aprile previa richiesta di sopralluogo che deve essere inoltrata entro due giorni lavorativi antecedenti la data scelta via e-mail all'indirizzo di posta elettronica parco.ticino@pec.regione.lombardia.it

I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Parco del Ticino all'indirizzo web www.parcoticino.it, alla sezione Avvisi bandi e concorsi.

Per garantire la trasparenza delle procedure di gara e la parità di trattamento, le informazioni relative alla procedura e alle caratteristiche del bando potranno essere richieste ESCLUSIVAMENTE in forma scritta via e-mail al seguente indirizzo: parco.ticino@pec.regione.lombardia.it entro e non oltre 5 giorni antecedenti la chiusura dell'asta.

I chiarimenti richiesti saranno forniti dal Parco pubblicamente in forma anonima e scritta, attraverso la pubblicazione sul sito internet dell'Ente alla sezione Bandi di Gara entro 5 giorni dall'inoltro della richiesta.

Art. 10 – TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE, CONTENUTO E DURATA DELLE OFFERTE

Chiunque voglia partecipare alla procedura per l'aggiudicazione del contratto di locazione dell'Immobile deve far pervenire **entro e non oltre le ore 17.00 del giorno 8 maggio 2025**, a pena

di esclusione, un plico contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo: Parco Lombardo della Valle del Ticino, Via Isonzo 1, 20013 Pontevecchio di Magenta (MI).

Il Front Office e l'Ufficio Protocollo effettua i seguenti orari, esclusi i giorni festivi:

- dal lunedì al giovedì: dalle ore 9.30 alle ore 12,30 e dalle ore 14.30 alle ore 16.30;
- venerdì: dalle ore 9.30 alle ore 12.00.

Si avvisa che gli uffici saranno chiusi il giorno 2 maggio 2025.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta, entro il termine sopra indicato. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto all'atto del ricevimento. Non verranno ammesse all'asta le offerte pervenute, per qualsiasi causa, oltre la predetta scadenza o con modalità diverse da quelle suindicate.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà essere sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura "**Domanda di partecipazione all'Avviso di asta pubblica per l'aggiudicazione del contratto di locazione a uso commerciale dell'immobile Ex Rustico di Lonate Pozzolo – NON APRIRE**". Il plico dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura, con l'indicazione, rispettivamente, della seguente dicitura:

"**Busta A) – Documentazione Amministrativa**" "**Busta B) – Offerta Economica**".

Le buste a loro volta dovranno rispettivamente contenere, a pena di esclusione, la documentazione di seguito indicata, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa:

A1) istanza di partecipazione, redatta secondo il modello allegato (Allegato 2, Modello A), sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente o dal procuratore del concorrente;

A2) dichiarazione resa ai sensi del d.P.R. 445/2000 secondo il modello allegato (Allegato 3, Modello B), sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente o dal procuratore del concorrente;

A3) attestazione dell'avvenuto versamento della cauzione provvisoria, da rendersi mediante ricevuta dell'avvenuto bonifico bancario con espressa indicazione dell'identificativo di pagamento, ovvero, nel caso in cui la cauzione sia stata corrisposta con assegno circolare non trasferibile, mediante allegazione dell'originale dell'assegno;

A4) schema di contratto di locazione (Allegato 5) sottoscritto in ogni pagina dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente o dal procuratore del concorrente per preventiva accettazione;

A5) documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;

A6) Sottoscrizione della carta degli impegni con il Parco del Ticino (Allegato n. 6)

A7) [*eventuale, per il caso in cui il sottoscrittore sia il legale rappresentante*] visura da cui risulti il potere di rappresentanza del sottoscrittore;

A8) [*eventuale, per il caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore*] procura generale o speciale.

Busta B) – Offerta Economica:

B1) dichiarazione, in bollo da Euro 16,00, redatta secondo il modello allegato (Allegato 4, Modello C), sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal procuratore del concorrente, indicante il canone che il concorrente si impegna annualmente a versare a Parco Ticino, espresso in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta. In caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per Parco Ticino. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso;

B2) documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;

B3) [*eventuale, per il caso in cui il sottoscrittore sia il legale rappresentante*] visura da cui risulti il potere di rappresentanza del sottoscrittore;

B4) [*eventuale, per il caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore*] procura generale o speciale.

L'offerta è incondizionata, vincolante ed irrevocabile per un periodo di 180 giorni dalla data del termine di presentazione dell'offerte di cui al primo paragrafo del presente articolo.

Art. 11 – SELEZIONE DELLE OFFERTE

I plichi pervenuti saranno aperti **in seduta pubblica il giorno 12 maggio alle ore 9:30**, presso la sede di Via Isonzo 1 , Pontevecchio di Magenta – Sala Beltrami.

Si procederà in tale data o in successive sedute pubbliche, previa esclusione dei plichi pervenuti oltre il termine di cui al precedente art. 10 (a tal fine, faranno fede la data e l'orario risultanti dal verbale redatto dall'Ufficio Protocollo), all'apertura dei plichi pervenuti entro il termine stabilito, si verificherà la rispondenza formale dei medesimi alle prescrizioni del presente bando e la completezza della documentazione richiesta, dichiarando le ammissioni e le eventuali esclusioni.

In relazione ai soggetti ammessi dopo l'apertura e verifica della busta A), si provvederà all'apertura della busta B), contenente l'offerta economica. Tale operazione potrà svolgersi nella medesima seduta pubblica ovvero in altra seduta pubblica, la cui data verrà comunicata ai concorrenti mediante pubblicazione sul sito internet di Parco Ticino (www.parcoticino.it).

Art. 12 – CRITERI E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La proposta di aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che avrà offerto il canone annuo più alto rispetto alla base d'asta indicata all'articolo 3 del presente bando.

Saranno escluse le offerte economiche di importo **inferiore** alla predetta base d'asta.

Saranno escluse le offerte economiche che prevedono un canone annuo variabile o a scalare sia in aumento che in ribasso.

Il Parco si riserva la possibilità di non dar corso all'aggiudicazione anche in presenza di offerte valide. Il Parco si riserva inoltre la possibilità di procedere alla proposta di aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità tra le migliori offerte valide pervenute nel termine prescritto, il Parco provvederà, mediante PEC, ad invitare i concorrenti in posizione di *ex aequo* a migliorare, mediante rialzo del canone originariamente proposto, la propria offerta, assegnando allo scopo un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni. Il concorrente che, entro il predetto termine, avrà presentato la migliore offerta sarà indicato quale beneficiario nella proposta di aggiudicazione.

Ove nessuno dei destinatari dell'invito di cui sopra faccia pervenire nel termine prescritto una valida offerta migliorativa, il soggetto individuato nella proposta di aggiudicazione verrà scelto mediante estrazione a sorte tra i concorrenti in *ex aequo*.

E' ammessa la partecipazione congiunta da parte di due o più soggetti, questi dovranno presentare domanda congiunta, specificando a chi dovrà essere intestato il contratto di locazione che si assumerà la responsabilità del suo adempimento anche nei confronti degli altri utilizzatori.

In caso di partecipazione congiunta, l'eventuale recesso di uno dei componenti, non potrà determinare modifica delle condizioni contrattuali e tanto meno del canone di locazione offerto.

In caso di recesso del sottoscrittore sarà fatta salva la possibilità degli altri partecipanti di nominare un nuovo referente/contraente contrattuale che subentrerà nel rapporto locativo, previa autorizzazione esplicita da parte dell'Ente.

Non saranno ammesse offerte fatte "per persone da nominare" né cessioni ad altri dell'aggiudicazione.

Il Parco pubblicherà sul proprio sito internet la graduatoria stilata in ordine decrescente con l'indicazione del soggetto individuato nella proposta di aggiudicazione.

Il Parco darà comunicazione ai concorrenti sul proprio sito internet e, a mezzo PEC, al soggetto individuato nella proposta di aggiudicazione il quale sarà tenuto, a pena di decadenza della proposta di aggiudicazione, a inviare entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione la documentazione necessaria ai fini della stipula del contratto.

A seguito della verifica della documentazione presentata, ove il possesso dei requisiti di partecipazione e l'insussistenza di cause ostative in capo al soggetto individuato nella proposta di aggiudicazione risultino accertati, il Parco procederà all'aggiudicazione definitiva.

Il Parco si riserva di effettuare i controlli e le verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura, anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e prima della stipula del contratto. L'accertamento di false dichiarazioni comporterà l'esclusione dalla procedura, la decadenza dall'aggiudicazione, l'escussione della cauzione provvisoria e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

Il Parco, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione, senza che l'aggiudicatario possa pretendere alcun indennizzo, rimborso spese, ristoro e/o qualsiasi danno. La revoca sarà comunicata all'aggiudicatario a mezzo raccomandata A.R. o a mezzo PEC e conseguentemente sarà restituita la cauzione provvisoria, escluso ogni altro indennizzo.

Art. 13 – PUBBLICITA'

Dell'avvenuta aggiudicazione definitiva verrà data pubblicità mediante pubblicazione sul sito internet del Parco del Ticino. All'aggiudicatario, inoltre, verrà data comunicazione, a mezzo PEC.

Art. 14 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Entro il termine di validità dell'offerta, come individuato dall'art. 10 del presente Avviso, il Parco convocherà l'aggiudicatario per la stipulazione del contratto, invitandolo a costituire la cauzione definitiva, come previsto nel successivo articolo 15.

La stipula del contratto dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla convocazione.

Qualora l'aggiudicatario, senza addurre giustificati e comprovati motivi, non si renda disponibile alla stipula del contratto entro il predetto termine, L'Ente Parco, senza bisogno di messa in mora, lo dichiarerà decaduto, incamererà la cauzione provvisoria e richiederà il risarcimento dei danni subìti, ivi comprese le spese, anche legali, sostenute.

l'Ente Parco, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la possibilità di procedere allo scorrimento della graduatoria, partendo dal concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta e così via.

La locazione avrà decorrenza dal giorno della stipula del contratto.

Fermi restando le previsioni della normativa antimafia ed i relativi adempimenti, l'Ente Parco si riserva di non procedere alla stipula del contratto ovvero di recedere dal contratto in corso di esecuzione ove venga a conoscenza della perdita dei requisiti previsti dall'art. 7 del presente avviso o di elementi o circostanze tali da comportare il venir meno del rapporto fiduciario con il conduttore.

Art. 15 –GARANZIE

Al momento della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà prestare una cauzione definitiva, che resterà vincolata per tutta la durata del contratto, mediante una delle seguenti modalità:

- versamento di una somma di danaro mediante bonifico bancario su c/c intestato a Parco Lombardo della Valle del Ticino Iban IT14Z0623032380000030959492 a titolo di deposito cauzionale infruttifero, non imputabile in conto canoni e oneri accessori. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;

- fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta di durata pari a 6 (sei) anni, da rinnovarsi in concomitanza con la eventuale rinnovazione del contratto di locazione alla scadenza dei primi 6 (sei) anni, con espressa 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 30 giorni, a semplice richiesta scritta del Parco.

L'importo della cauzione definitiva è pari a tre mensilità del canone annuale, cui si aggiunge la somma di € 7.000 a garanzia del pagamento delle ulteriori spese accessorie, da versarsi in una delle modalità sopra indicate.

Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di prestare le garanzie sopra indicate, l'Ente Parco, senza bisogno di messa in mora, lo dichiarerà decaduto, incamererà la cauzione provvisoria e richiederà il risarcimento dei danni subìti, ivi comprese le spese, anche legali, sostenute.

L'Ente Parco, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la possibilità di procedere allo scorrimento della graduatoria, partendo dal concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta e così via.

Art. 16 – SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

In particolare, in caso di mancanza, di incompletezza e di ogni altra irregolarità non essenziale, con esclusione di quelle afferenti l'offerta economica, la stazione appaltante assegna al concorrente n. 5 giorni per integrare ovvero regolarizzare le dichiarazioni necessarie.

Art. 17 – DISPOSIZIONI FINALI

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 e dell'art. 13 Regolamento UE n. 2016/679 (in seguito, "GDPR"), si rende noto che:

a) Titolare del trattamento, è Parco Ticino;

b) Oggetto del trattamento: il presente bando rende necessario il trattamento di dati personali comuni (nome, cognome, dati di contatto telefonico e via e-mail, aziendale e/o personale) e di dati personali relativi a condanne penali e reati o connesse a misure di sicurezza.

c) Finalità del trattamento: i dati forniti saranno oggetto di trattamento per lo svolgimento delle attività di gara, dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti nonché per le eventuali attività amministrativo-contabili, adempimenti fiscali nonché pre-contrattuali e contrattuali. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di protezione dei dati personali, i trattamenti effettuati per finalità amministrativo-contabili sono quelli connessi allo svolgimento delle attività di natura organizzativa, amministrativa, finanziaria e contabile, a prescindere dalla natura dei dati trattati.

d) Modalità del trattamento: i dati verranno trattati con il supporto di mezzi cartacei, informatici o telematici. Il trattamento sarà svolto con modalità e strumenti volti a garantire la massima sicurezza e riservatezza, ad opera di soggetti di ciò appositamente incaricati e formati in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 29 GDPR. In ogni caso, i dati personali saranno trattati nel rispetto delle modalità indicate nell'art. 5 GDPR.

e) Natura del conferimento: il conferimento dei dati per le finalità indicate è obbligatorio, in quanto strettamente indispensabile per poter dare esecuzione agli obblighi di legge. In caso di mancato conferimento, il Titolare non potrà effettuare le operazioni di gara, in quanto si troverebbe nell'impossibilità di osservare i relativi obblighi di legge.

f) Ambito di comunicazione dei dati: i dati possono divenire noti agli Incaricati autorizzati dal Titolare e ai componenti degli organi che gestiscono il procedimento; possono inoltre essere comunicati ai soggetti cui la comunicazione sia obbligatoria per legge o regolamento o a soggetti cui la comunicazione sia necessaria in caso di contenzioso.

g) Tempo di conservazione dei dati: i dati raccolti saranno conservati e trattati per un

periodo di tempo non superiore a 1 anno dalla conclusione del procedimento.

h) Diritti degli Interessati: l'Interessato ha i diritti di cui all'art. 15 GDPR e, specificamente, il diritto di:

- ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile;

- ottenere l'indicazione: a) dell'origine dei dati personali; b) delle finalità e modalità del trattamento;

c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici; d) degli estremi identificativi del Titolare del trattamento; e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati;

ottenere: a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;

b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati; c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato;

- opporsi, in tutto o in parte, per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;

i) l'Interessato potrà in qualsiasi momento esercitare i diritti sopra descritti rivolgendosi al Titolare del trattamento, inviando una email all'indirizzo rdp@parcoticino.it.

Il presente bando d'asta è pubblicato sul sito internet di Parco del Ticino.

Allegati:

1) Scheda informativa dell'Immobile e relazione tecnico/descrittiva

2) Modello “A” – Istanza di partecipazione

3) Modello “B” – Dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 445/2000

4) Modello “C” – Offerta economica

5) Schema di contratto di locazione

6) Carta degli impegni

Magenta, 7 aprile 2025

La Responsabile UO5

Silvia Nicola

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.