



AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE, NEL COMUNE DI BORMIO, DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A MAGAZZINO DA CONDURRE IN LOCAZIONE PASSIVA.

RICHIAMATO il verbale del Consiglio di Amministrazione del 14/06/2025 con la quale è stato approvato lo schema di avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse preordinata a conoscere gli operatori interessati a dare in locazione passiva degli spazi atti ad ospitare il magazzino della Bormio Servizi S.r.l. tramite il relativo modello (Allegato A) per la presentazione dell'Istanza di partecipazione/modello offerta;

SI RENDE NOTO

che con il presente avviso la Bormio Servizi S.r.l. intende effettuare un'indagine di mercato esplorativa non vincolante preordinata a conoscere gli operatori interessati a dare in locazione passiva degli spazi da adibire temporaneamente a magazzino.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse, non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di ipotesi giuridiche od obbligazioni e non vincola in alcun modo la Bormio Servizi S.r.l. che sarà libera di sospendere, modificare, annullare in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

1) ENTE PROCEDENTE: BORMIO SERVIZI S.R.L. - Provincia di Sondrio, C.F./P.IVA: 00623580149 – Via Buon Consiglio, 25 – 23032 – Bormio, Tel. 0342910812 – www.bormioservizi.it Posta Elettronica Certificata: bormioservizi@pec.it

2) UBICAZIONE: L'immobile oggetto dell'offerta dovrà essere situato nel territorio comunale di Bormio.

3) DESTINAZIONE: I locali dovranno essere idonei alla destinazione di magazzino.

4) CARATTERISTICHE TECNICHE: L'immobile proposto in locazione dovrà rispondere alle normative vigenti in materia di urbanistica ed edilizia, e quindi conforme:

- a) Alle normative vigenti in materia di impianti tecnologici (elettrici, telefonici, termoidraulici, ecc.);
- b) Alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche;
- c) Alla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- d) Alle norme di prevenzione incendi e alle norme antisismiche;



Il rispetto delle suddette normative tecniche vigenti in materia di impianti tecnologici, barriere architettoniche, sicurezza dei luoghi di lavoro, antincendio, antisismica, potrà essere attestato mediante autocertificazione.

5) CARATTERISTICHE FUNZIONALI: L'immobile proposto in locazione dovrà avere le seguenti caratteristiche minime, con una tolleranza massima in difetto, nella misura del 15%, per quanto concerne le caratteristiche dimensionali:

a) Locale coperto da adibire a magazzino ed eventuale ricovero automezzi con superficie calpestabile di almeno 200 mq, accessibile da pubblica via, con le seguenti caratteristiche:

- Altezza minima 3,50 m.;
- Portone di accesso carrabile di larghezza minima 2.5 m altezza minima 2.40 m;
- Carrabile (200 qt);
- Presenza di illuminazione naturale o artificiale adeguata;
- Disponibilità di utenza elettrica (6 kW trifase) e idrica;

b) Il locale/i dovrà inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- Presenza di almeno nr. 1 posto auto esterno da riservarsi al personale dipendente della Bormio Servizi S.r.l. e posti nell'ambito pertinenziale del locale di cui al punto a)
- Risultare conforme, relativamente alle denunce catastali ed essere conforme alla destinazione d'uso richiesta (Categoria catastale C2/C3/D1/D7)
- Risultare di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente Avviso pubblico;
- Assenza, al momento della stipula del contratto di locazione, di diritti reali di godimento di terzi, servitù, vincoli di qualsiasi natura e specie derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori.
- Poter essere consegnato libero da persone e cose e in buone condizioni di manutenzione, senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità

6) REQUISITI SOGGETTIVI: Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari o aventi la piena disponibilità giuridica di immobili rispondenti ai requisiti sopra indicati. Non saranno prese in considerazione proposte di locazione presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare e per conto di soggetti terzi. È necessario il possesso dei requisiti per l'affidamento dei contratti pubblici, ai sensi degli artt.94 e ss. D.Lgs. n. 36/2023.

7) DURATA E CANONE DI LOCAZIONE : Il contratto di locazione avrà una durata minima di anni uno, rinnovabile di anno in anno salvo disdetta da comunicare tramite pec con almeno 4 mesi di anticipo dalla data di interruzione.



In caso di rinnovo dal secondo anno il canone di locazione ai sensi dell'Art. 32 della 392/78, verrà aggiornato annualmente, previa richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT.

L'importo del canone dovrà essere indicato in sede di manifestazione di interesse (vedasi successivo punto 9).

La valutazione terrà conto dell'equilibrio tra lo stato di conservazione dell'immobile e il canone proposto. Il contratto di locazione stipulato in esito alla presente procedura sarà normato ai sensi dell'art. 42 e 27 della legge 27/7/1978 n. 392, precisando che l'attività da esercitare nell'immobile riveste carattere transitorio ovvero in funzione dell'ultimazione dei lavori presso il magazzino attuale. Restano a carico della Bormio Servizi S.r.l. le opere di manutenzione ordinaria, così come descritte dall'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

8) CONDIZIONI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA : I soggetti interessati dovranno presentare manifestazione di interesse, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.Lgs. 445/2000, mediante l'allegato 1 – “Istanza di partecipazione/modello offerta” debitamente compilato e sottoscritto, unitamente all'ulteriore documentazione da allegare, come meglio individuata al successivo punto 9, da trasmettersi **entro il termine perentorio delle ore 14:00 del giorno 01/09/2025 all'indirizzo PEC bormioservizi@pec.it oppure mediante consegna a mano, con rilascio di copia con rive, presso l'ufficio Bormio Servizi negli orari di apertura al pubblico:**

**Via Roma 131/B,
23032 Bormio (SO)**

Non saranno prese in considerazione altre forme di invio.

La manifestazione di interesse dovrà essere formulata utilizzando tassativamente l'allegato A – “Istanza di partecipazione/modello offerta” dell'avviso.

Non saranno ammesse le manifestazioni pervenute oltre il termine sopra indicato.

La manifestazione di interesse presentata dagli operatori economici deve essere redatta per l'affidamento della procedura di gara di cui all'oggetto del presente avviso pubblico e l'operatore economico dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione.

Il R.U.P. deputato all'espletamento dell'indagine di mercato, sulla base delle candidature presentate, procede a verificare la correttezza formale delle candidature ed in caso negativo ad escluderli dall'indagine.

9) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La domanda di adesione, da compilare secondo l'allegato A – “Istanza di partecipazione/modello offerta” del presente avviso, oltre agli elementi indicati nel predetto modulo,



dovrà **obbligatoriamente** contenere quanto segue:

- una relazione descrittiva sintetica dell'immobile, comprese le relative aree pertinenziali, che ne indichi:
 - l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, una descrizione relativa all'involucro dell'immobile, alla distribuzione degli spazi e all'attuale stato manutentivo;
 - una descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile;
- documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile (sia degli interni che dell'esterno e delle aree pertinenziali);
- copia del titolo di proprietà che il proponente ha sull'immobile (quali contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione ecc.);
- correnti visure e planimetrie catastali – con indicazione della destinazione d'uso e della classificazione catastale –, dell'immobile, si fa in ogni caso presente che eventuali difformità rispetto allo stato di fatto del bene, dovranno essere sanate, con gli occorrenti aggiornamenti catastali, prima della stipula del contratto di locazione;
- certificato di agibilità dell'immobile e relative dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici ed idrici installati presso l'immobile o in alternativa dichiarazione di impegno a presentare idonea documentazione alla sottoscrizione del contratto di locazione;
- Proposta economica relativa al canone di locazione espresso in €/mq. x mese da riportarsi sull'allegato A Istanza di partecipazione/modello offerta

La Bormio Servizi S.r.l. si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura. Inoltre, dovrà essere consentito ai tecnici della Bormio Servizi S.r.l. di effettuare tutti i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile oggetto di manifestazione di interesse, da effettuarsi congiuntamente con il proprietario dell'immobile ed i tecnici con congruo anticipo.

10) CRITERIO DI VALUAZIONE DELLE OFFERTE

L'accettazione dell'Amministrazione avverrà in favore del proponente che abbia presentato una proposta di locazione i cui singoli elementi dell'offerta siano valutati:

- Più convenienti e rispondenti alle esigenze, al fine di stipulare un contratto di locazione, nel rispetto dei motivi preferenziali indicati nel presente Avviso;
- Con un canone di locazione annuo vantaggioso, il parametro di riferimento per la verifica della congruità del canone di locazione farà riferimento ai dati O.M.I. - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e riferite al comune di Bormio;
- Che abbia la congruità tecnica da parte dell'ufficio tecnico.



La proposta di locazione ritenuta migliore sarà pertanto quella che avrà tutti i requisiti previsti nel presente Avviso e/o gli elementi più prossimi a quelli richiesti e non necessariamente con il canone più basso.

Per le proposte locative di interesse per l'Amministrazione verrà effettuato un sopralluogo da parte dei tecnici designati dalla Bormio Servizi S.r.l.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato in data da concordarsi tra le parti.

Nel corso del sopralluogo verrà altresì verificata la rispondenza di quanto dichiarato nel corso della procedura relativamente alle caratteristiche tecniche e funzionali con lo stato di fatto al fine del rilascio della congruità tecnica.

Al termine della procedura, acquisito il parere di congruità tecnica, sulla base delle risultanze del verbale d'ufficio, recepito con apposito provvedimento, si procederà alla sottoscrizione di un contratto di locazione.

L'esito del procedimento sarà tempestivamente comunicato a tutti i soggetti partecipanti. La presentazione della richiesta non è comunque costitutiva di diritti in capo agli operatori economici e non vincola la Stazione Appaltante alla conclusione del procedimento sino alla pubblicazione dell'apposito provvedimento di approvazione dello schema di contratto di locazione, il presente procedimento può essere pertanto sospeso, revocato, annullato o re indetto, con adeguata motivazione, senza che agli operatori economici spetti alcuna forma di indennizzo.

11) INFORMATIVA SULLA PRIVACY

I dati raccolti sono finalizzati esclusivamente all'istruttoria del procedimento in oggetto e potranno essere trattati con strumenti manuali, informatici e telematici idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza delle informazioni. Il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. Si informa altresì che, ai sensi del GDPR (Regolamento UE 2016/679 in materia di trattamento dei dati personali e di privacy) e ss.mm.ii., i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini conseguenti agli adempimenti richiesti dal presente avviso. In ordine all'utilizzo di tali dati l'interessato potrà esercitare i diritti previsti nel titolo II della parte I del decreto citato. Titolare del trattamento è la Bormio Servizi S.r.l.

12) ALTRE INFORMAZIONI

Responsabile Unico Del Procedimento è il Presidente della Bormio Servizi S.r.l. ovvero il Dott. Matteo Filippo Bonfà;

13) RICHIESTE DI CHIARIMENTI DA PARTE DEGLI OPERATORI ECONOMICI REFERENTE AMMINISTRATIVO:

Chiarimenti, dettagli amministrativi potranno essere richiesti presso la Bormio Servizi S.r.l.:

Tel. 03429110812

e-mail: info@bormioservizi.it



14) PUBBLICITÀ

Il presente Avviso è pubblicato nella sezione amministrazione trasparente della Bormio Servizi per 15 giorni consecutivi, ed è pubblicato anche sul sito Internet del Comune di Bormio.

ALLEGATI: • Allegato A – “Istanza di partecipazione/modello offerta”

Matteo Filippo Bonfà
Presidente
Bormio Servizi Srl