

Allegato

(deliberazione del Consiglio d'Amministrazione 21/10/2025, n.21)

Bando per la locazione di una unità commerciale sita in Aosta, Via Monte Grappa, n. 2 (Palazzo Galeazzo), foglio 41 mappale n. 258, sub 71

Aggiudicazione con il criterio del prezzo più alto, superiore a quello posto a base d'asta



Articolo 1 – Oggetto

L'Azienda JB Festaz, tramite il presente bando, intende assegnare in locazione il locale commerciale situato presso il Condominio Galeazzo in Aosta, Via Monte Grappa, n. 2. La procedura di assegnazione avverrà attraverso un'offerta a rialzo. Gli interessati sono invitati a presentare apposita domanda per la locazione, redatta in carta semplice, seguendo le modalità e i termini specificati di seguito.

Articolo 2 – Durata

Il contratto di locazione avrà una durata di 6 anni, a partire dalla sottoscrizione del contratto e si intenderà rinnovato automaticamente per ulteriori sei anni.

Potrà esservi diniego di rinnovo alla prima scadenza da parte del locatore solo per i casi previsti dall'articolo 29, della legge 27 luglio 1978, n. 392. È consentito al conduttore recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di sei mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi dell'art. 3 comma 6 della legge n. 431/1998.

Articolo 3 – Caratteristiche delle unità

L'unità commerciale rientra nella categoria catastale C/1 - Negozi e botteghe, è sita al piano terra ed ammezzato del Palazzo Galeazzo, e risulta così suddivisa:

- locale principale;
- disimpegno con servizio igienico;
- due locali adibiti a ripostiglio/retro;
- ampio soppalco;

L'unità ha una metratura lorda commerciale pari a 99,00 m² come si evince dalla planimetria (allegato D), che si richiama anche per la consistenza e per la disposizione dei vani.

Il locale risulta attualmente sfritto ed in libero possesso della proprietà.

L'immobile oggetto di locazione è in classe energetica D.

Articolo 4 – Canone di locazione

Il canone mensile di locazione è determinato in 825,00€ (iva esclusa), oltre alle spese condominiali.

Il canone annuo, così come determinato all'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, in ragione del 75%.

Le spese di redazione del contratto di locazione e le spese di registrazione ed il pagamento dell'imposta di registro per gli anni di locazione successivi, avverranno a cura del locatore e saranno suddivise in parti uguali. Le spese per l'onorario di redazione e registrazione del contratto di locazione sono quantificate forfettariamente in euro 300,00 oltre cpa 4% e Iva 22%. Le spese sostenute dal locatore connesse agli adempimenti annuali per l'assolvimento dell'imposta di registro e i calcoli per l'adeguamento del



canone all'Istat, saranno richiesti a rimborso al conduttore nella misura del 50%. Eventuali spese non obbligatorie per legge saranno a carico della parte che vorrà richiederle. Sono causa di risoluzione di diritto del contratto: la modifica, anche parziale di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, nonché il mancato pagamento di due mensilità anche non consecutive del canone. In caso di ritardato pagamento del canone saranno dovuti dalla data convenuta e sino a quella di effettivo pagamento, senza necessità di alcun atto di costituzione in mora, gli interessi moratori al saggio determinato secondo quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231.

Articolo 5– Sopralluogo

Il sopralluogo dell'unità per la partecipazione alla procedura è obbligatorio, pena esclusione, e dovrà essere eseguito entro e non oltre il **25.11.2025**.

È possibile prenotare il sopralluogo durante il periodo di pubblicazione del presente avviso, previa richiesta di appuntamento presso il Servizio finanziario dell'Azienda. Per effettuare la prenotazione, è possibile contattare il servizio al numero 0165/364243 o inviare una richiesta all'indirizzo di posta elettronica info@jbfestaz.it. All'esito verrà sottoscritta apposita dichiarazione di avvenuto sopralluogo.

Articolo 6- Obblighi del conduttore

Il contratto di locazione prevede a carico del conduttore le seguenti responsabilità:

- L'obbligo del pagamento del canone;
- L'obbligo di non modificare la destinazione d'uso concordata;
- L'onere delle spese di manutenzione ordinaria;
- Il pagamento delle spese di gestione, comprese le spese condominiali, come determinato annualmente dall'amministratore dello stabile;
- Il pagamento delle tasse imposte dalla normativa vigente;
- Il deposito della cauzione;
- Il reintegro della cauzione, se richiesto;
- il divieto di sublocazione totale o parziale (laddove non autorizzato in forma scritta), concessione in comodato anche a termine o cessione del contratto;
- Il pagamento di tutte le spese relative alla stipula della locazione, senza esclusioni;
- La restituzione dei locali nelle condizioni originarie, salvo normale usura;
- L'obbligo di comunicare tempestivamente al locatore eventuali malfunzionamenti degli impianti.

Articolo 7 – Sublocazione e cessione del contratto

La concessione in comodato a terzi anche a termine, la modifica dell'uso convenuto e la cessione del contratto sono vietate, salvo autorizzazione preventiva del locatore.

La sublocazione totale o parziale dell'unità è consentita previa autorizzazione preventiva scritta del locatore.

Articolo 8 - Modifiche, miglioramenti, addizioni ed innovazioni.

È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.



Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito al termine della locazione; in ogni caso è fatto salvo il diritto del locatore di richiedere la restituzione dei locali nel pristino stato a cura e spese del conduttore.

Se nel corso della locazione, da parte delle competenti autorità fossero richieste modifiche o aggiunte all'immobile o agli impianti, per adeguarli all'uso cui il conduttore ritiene di destinarli, compatibilmente con la categoria catastale già attribuita, l'onere dei relativi interventi dovrà essere a carico del conduttore.

Resta inteso che il conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del locatore il progetto relativo ai lavori. Sarà cura del conduttore presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni e variazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati, sostenendone interamente le spese. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni e riparazioni, che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

Articolo 10 - Garanzie cauzionali

La cauzione è fissata in misura pari a n. 6 mensilità del canone mensile offerto, da erogare mediante una garanzia fidejussoria bancaria emessa da una delle istituzioni bancarie previste dal DPR 22 maggio 1956 n. 635, oppure tramite una polizza fideiussoria a prima richiesta emessa da una compagnia assicurativa di primaria importanza, con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto e con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale.

La fideiussione dovrà espressamente prevedere la garanzia sia del pagamento dei canoni di locazione e delle spese, del risarcimento di eventuali danni che si verificassero nell'Immobile per colpa, dell'indennità di occupazione sine titolo per mancato rilascio dell'Immobile per qualsiasi ragione ivi prevista, e comunque per l'adempimento di tutti gli obblighi contrattualmente previsti, salva comunque la facoltà del Locatore di esercitare ogni azione e ragione spettante per il recupero degli importi eccedenti la somma suindicata, oltre al risarcimento del maggiore danno.

La cauzione deve essere consegnata entro 15 giorni dalla consegna del contratto registrato.

Articolo 11 – Requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla presente procedura i soggetti in possesso, alla data di pubblicazione del presente bando, della cittadinanza italiana.

Sono altresì ammessi:

- I cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea che risiedono regolarmente in Italia e i loro familiari, conformemente al Decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30, che attua la direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri;
- I titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, in conformità al Decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3, che attua la direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di paesi terzi soggiornanti di lungo periodo.



Alla procedura possono partecipare persone giuridiche e persone fisiche maggiorenni alla data della presentazione dell'offerta, come specificato nel documento allegato.

In particolare, i soggetti partecipanti devono rendere le seguenti dichiarazioni:

- Che nei propri confronti non è in corso un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del medesimo decreto;
- La mancanza di estensione, nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, degli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.lgs. 159/2011, irrogate nei confronti di un proprio convivente;
- Di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- Di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati (Solo per le persone fisiche).

Tali dichiarazioni devono essere rese anche da tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza nell'ambito del soggetto giuridico partecipante al bando e più precisamente:

- Dal titolare e dal direttore tecnico (ove presente), se si tratta di impresa individuale;
- Dai soci e dal direttore tecnico (ove presente), se si tratta di società in nome collettivo;
- Dai soci accomandatari e dal direttore tecnico (ove presente), se si tratta di società in accomandita semplice;
- Dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, dal direttore tecnico (ove presente), dal socio unico persona fisica o dal socio di maggioranza, in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società.

I cittadini extracomunitari devono essere in possesso di regolare permesso o carta di soggiorno.

Articolo 12 – Modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati alla locazione delle unità devono far pervenire la propria offerta, corredata dalla documentazione richiesta, all'Ufficio di segreteria dell'Azienda JB Festaz, situato in Aosta (AO), Via Monte Grappa n. 8, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21.11.2025** mediante raccomandata A.R./corriere espresso o consegna a mano.

I concorrenti, a pena di esclusione, devono presentare una busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura "offerta per la locazione di un'unità commerciale di proprietà dell'Azienda JB Festaz", dovrà inoltre essere riportata l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

Inoltre, deve essere riportata l'indicazione del mittente e il relativo indirizzo.

Il plico dovrà contenere:



- **Allegato A – domanda di partecipazione**, pena l'esclusione, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa e sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, con allegata fotocopia di un documento d'identità o di riconoscimento del sottoscrittore in corso di validità, utilizzando il modello fornito;
- **Allegato A1 - presa visione dell'immobile oggetto della locazione**, pena l'esclusione, dichiarazione di aver preso visione dell'unità immobiliare e di ritenerla idonea all'uso stabilito, utilizzando il modello fornito;
- **Allegato B - dichiarazione possesso dei requisiti**, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, pena l'esclusione, resa e sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, con allegata fotocopia di un documento d'identità o di riconoscimento del sottoscrittore, con la quale si dichiara ed attesti l'assenza di condizioni preclusive alla possibilità di contrattare con la pubblica amministrazione, utilizzando il modello fornito;
- **Allegato C - modello offerta economica**, da presentare in busta chiusa con la dicitura "offerta economica", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l'esclusione;

La busta contenente l'offerta economica deve essere non trasparente e sigillata, intendendosi con tale espressione l'apposizione di un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura della busta medesima tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto.

La busta dovrà contenere l'offerta economica debitamente compilata, utilizzando il modello C allegato, e munita di apposita marca da bollo da € 16,00.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifre ed in lettere - il canone mensile offerto, dovrà essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le persone giuridiche. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di esclusione, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Azienda JB Festaz. Per la presentazione dell'offerta non è dovuta alcuna garanzia provvisoria, né alcun altro contributo.

L'offerta economica deve essere compilata e sottoscritta, pena l'esclusione dalla procedura.

Articolo 13 – Avvertenze riguardanti la procedura

La mancata o incompleta presentazione dei documenti sopraelencati all'articolo 12 è causa di esclusione.

Costituisce motivo di esclusione dalla procedura anche la presentazione di un'offerta condizionata. L'aggiudicazione della procedura può avvenire anche in presenza di un solo concorrente. L'imposta di bollo sarà applicata al contratto e sarà suddivisa in parti uguali tra conduttore e locatore, così come le spese di registrazione dello stesso contratto.



Articolo 14 – Espletamento della procedura

Una volta completato il controllo della documentazione amministrativa pervenuta, la commissione giudicatrice procede all'apertura della busta contenente l'offerta economica, con l'assegnazione a chi ha presentato l'offerta più vantaggiosa.

La stazione appaltante formula quindi la graduatoria.

Nel caso in cui ci siano offerte vincenti uguali, si procederà in presenza di tutti gli offerenti interessati, mediante rilancio al rialzo verbale delle offerte. Se uno o più offerenti non fossero presenti, si procederà al sorteggio tra le offerte uguali, conformemente all'art. 77 del R.D. 25/05/1924 n.827.

L'Azienda si riserva la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento la procedura.

In caso di irregolarità che non compromettano la parità tra i concorrenti, la commissione, nell'interesse dell'Azienda, può invitare a regolarizzare l'offerta presentata o a fornire chiarimenti sul suo contenuto.

Articolo 15 – Consegna dell'unità

L'unità è resa disponibile successivamente alla stipula del contratto e a una visita dell'unità durante la quale conduttore e locatore verificano in contraddittorio lo stato di fatto e lo attestano. Dal momento della firma del contratto, il conduttore diventa custode dell'immobile nonché responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa.

Allo stesso modo, al termine della locazione, l'unità è considerata restituita successivamente a una visita durante la quale conduttore e locatore verificano in contraddittorio lo stato dell'unità immobiliare e lo attestano in un apposito verbale.

Articolo 16 - Pubblicità

Il presente bando sarà pubblicato all'Albo pretorio on line dell'Azienda JB Festaz e sul sito internet istituzionale all'indirizzo www.jbfestaz.it.

Per ulteriori informazioni o chiarimenti sul presente bando gli interessati possono contattare il Servizio finanziario dell'Azienda JB Festaz, al numero 0165/364243, ovvero all'indirizzo di posta elettronica info@jbfestaz.it.

Articolo 17 – Protezione dei dati personali

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipulazione del contratto, è richiesto ai concorrenti di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione del Regolamento 2016/679.

I dati personali forniti per la partecipazione al procedimento per l'affidamento del presente appalto pubblico e per le successive fasi vengono trattati esclusivamente per le finalità istituzionali dell'Azienda, incluse le finalità relative alla conclusione ed alla esecuzione di contratti di forniture di beni e servizi, così come definite dalla normativa vigente.

Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio, in quanto previsto dalla normativa citata al precedente comma 1. L'eventuale rifiuto a fornire tali dati potrebbe comportare il mancato perfezionamento del procedimento di gara e delle sue successive fasi anche contrattuali.



Il trattamento dei dati viene effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi e può essere effettuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli.

I dati sensibili e giudiziari non saranno oggetto di diffusione. Tuttavia, alcuni di essi potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni in materia di rapporto di conferimento di appalti pubblici, secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge e di regolamento e, secondo quanto previsto nelle disposizioni contenute nel Regolamento UE 679/2016.

Titolare del Trattamento: Azienda JB Festaz, con sede in Via Monte Grappa n. 8, ad Aosta (AO), tel. 0165/364243, e-mail info@jbfestaz.it, pec protocollo@pec.jbfestaz.it in persona del suo legale rappresentante Ruggero Meneghetti

Il responsabile della protezione dei dati è il Data Protection Officer, nella persona dell'Avv. Olivia Bosaz – dpo@jbfestaz.it.

Articolo 18 – Stipula

La stipula del contratto ha luogo entro 15 giorni dell'aggiudicazione, salvo il differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario. Per quanto non espressamente indicato nel presente bando le parti concordano di fare riferimento al codice civile ed alla normativa vigente in materia di locazioni.