



COMUNE DI SOVERE

Via Marconi,6 - 24060 Sovere (BG) - Codice Fiscale 00347880163

Telefono n° 035 981107 - Fax n° 035 981762

www.comune.sovere.bg.it

AVVISO

DI

**INDAGINE DI MERCATO UTILE AL
RINVENIMENTO DI SOGGETTI
INTERESSATI ALL' AFFIDAMENTO IN
CONCESSIONE PER 6+6 ANNI DEL LOCALE
COMMERCIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE
SITO IN VIA S. GREGORIO, 41**

1. Indagine di mercato ed indentificazione del locale oggetto di concessione

Con il presente **Avviso**, questa stazione appaltante intende avviare un **Indagine di Mercato** preordinata a conoscere l'assetto del mercato di riferimento, i potenziali concorrenti, gli operatori interessati, le relative caratteristiche soggettive, per l'affidamento in concessione dei locali commerciali siti in via SAN GREGORIO 41 attualmente concessi in locazione ad un'attività commerciale ad uso tabaccheria ed identificata catastalmente come a seguire:

Dati della richiesta	Comune di SOVERE (Codice: I873)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Sez. Urb.: SO Foglio: 22 Particella: 748 Sub.: 15

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	SO	22	748	15			C/1	1	38 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 223,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA SAN GREGORIO n. 41 piano: T.

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI SOVERE BERGAMO PUBBLICA AMMINISTRAZIONE con sede in SOVERE	00347880163*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	del 14/07/1989 protocollo n. 241144 in atti dal 04/09/2003 (n. 10389.1/1989)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I873 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 748

L'Indagine di Mercato consentirà alla stazione appaltante di delineare un quadro chiaro e completo del mercato di riferimento, sondando l'esistenza di potenziali operatori interessati a partecipare alla successiva procedura competitiva mediante pubblico incanto di affidamento della concessione per un periodo di 6 anni ulteriormente rinnovabili.

Tutti gli operatori economici interessati, saranno invitati a presentare una segnalazione di interesse e verranno del pari TUTTI invitati alla successiva selezione utile all'affidamento del contratto.

All'interno dei locali potrà essere svolta qualsiasi attività commerciale compatibile con le condizioni dei luoghi e con lo stato dell'immobile ed in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico generale per le zone NAF - nuclei di antica formazione; rimarranno a carico dell'amministrazione concedente sole le opere definite di manutenzione straordinaria presso i locali.

Per le ulteriori caratteristiche del locale oggetto di concessione ci si può riferire alla scheda catastale, all'Ape ed alla documentazione fotografica allegate al presente avviso.

2. Stazione appaltante e Amministrazione aggiudicatrice

L'amministrazione concedente è individuata nel Comune di Sovere in Via Marconi, 6, CAP 24060, Provincia di Bergamo, telefono 035981107, mail: ufficiotecnico@comune.sovere.bg.it
- Pec: tecnico@pec.comune.sovere.bg.it

Il soggetto responsabile della procedura di affidamento, che opera in nome e per conto della stazione appaltante di cui sopra è il **Dott. Luca Bassanesi**.

La stazione appaltante è il referente al quale debbono rivolgersi gli operatori economici interessati all'appalto.

Ufficio responsabile del procedimento: Ufficio tecnico Comune di Sovere - area Lavori Pubblici.

3. Procedura di gara

Successivamente alla Indagine di Mercato, la stazione appaltante procederà alla negoziazione delle condizioni di affidamento della concessione con TUTTI gli operatori che hanno manifestato interesse alla presente indagine di mercato per giungere ad affidamento nei confronti dell'operatore che avrà presentato la miglior offerta costituita dal massimo rialzo rispetto al canone concessorio annuale a base d'asta determinato in € **3.950,00/annui**.

Si ribadisce che verranno invitati alla richiesta di preventivo suesposta TUTTI gli operatori rispondenti a questo avviso ed interessati all'affidamento del contratto.

In caso di risposta di un solo operatore si procederà a contrattazione diretta delle condizioni di affidamento con lo stesso.

4. Criterio di aggiudicazione

La successiva procedura negoziata sarà aggiudicata applicando il criterio del massimo rialzo rispetto al canone di concessione annuale.

5. Pubblicità

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale della stazione appaltante (<http://www.comune.sovere.bg.it/index.aspx>) e sull'albo pretorio di questo ente per n. 15 giorni naturali e consecutivi.

6. Durata/Termine di esecuzione

A seguito delle procedure di affidamento in precedenza descritte, il contratto sarà aggiudicato per **6 anni** a partire dal 01/01/2024 con eventuale opzione di rinnovo per ulteriori 6 annuale condizioni indicate nel successivo disciplinare di contrattazione o nel contratto.

Sono esclusi, oltre l'opzione contrattuale se esercitata, ulteriori rinnovo e proroga taciti del contratto. Alla scadenza sarà ammessa la *proroga tecnica* che si renda necessaria al solo scopo di avviare o completare la nuova procedura selettiva del contraente.

7. Requisiti di partecipazione

Non è ammessa la partecipazione degli operatori economici quando sussistono una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 94 del Codice dei contratti pubblici (d.lgs 36/2023), le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia) o ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione previsti da specifiche disposizioni di legge.

8. Modalità di presentazione della candidatura

I soggetti interessati dichiarano il possesso dei requisiti previsti ai paragrafi precedenti e comunicano il loro interesse a partecipare alla successiva procedura di affidamento a mezzo

di Posta Elettronica Certificata da inoltrare all'indirizzo tecnico@pec.regione.lombardia.it compilando ed inviando l'allegato **MODULO A**.

La comunicazione deve pervenire entro il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 27/10/2023**.

9. Trattamento dei dati personali

Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune di Sovere saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE.

Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici. Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Sovere. L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.sovere.bg.it.

Allegati:

- **Scheda planimetria catastale dei locali oggetto di concessione**
- **Attestato di prestazione energetica**
- **Foto esterne dei locali**

Il Responsabile Del Settore
(Dott. Luca Bassanesi)



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

MODULARIO
F. rig. rond. 487

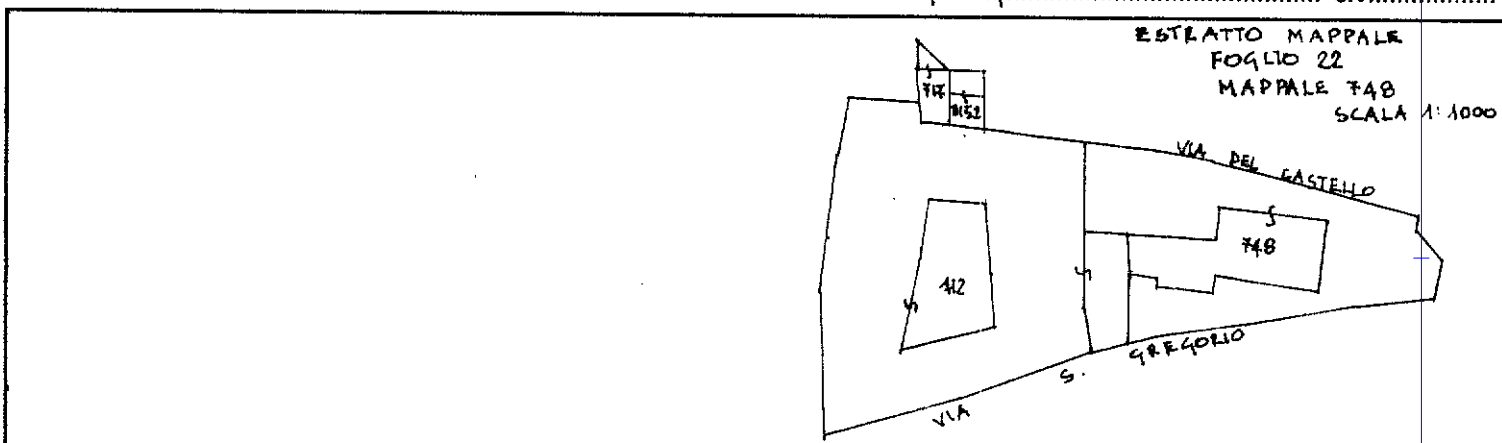


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

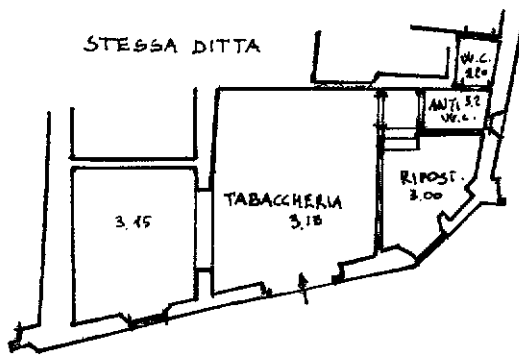
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SOVERE via S. GREGORIO civ. A.1



ESTRATTO MAPPALE
FOGLIO 22
MAPPALE 748
SCALA 1:1000



VIA S. GREGORIO PIANO TERRA

FUSIONE E DIVISIONE DEL F. 22 MAPP. 748 Sub. 1 e Sub. 4
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO F. 22 MAPP. 748 Sub. A.1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
PEZZOTTI ELISEO

RISERVATO ALL'UFFICIO
14 LUG. 1989

Ultima planimetria in atti
identificativi catastali

Iscritto all'albo de GEOMETRI



Data presentazione: 14/07/1989 - Data: 09/10/2023 - n. T234111 - Richiedente: BSSLCU84S05E7040
Total e Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
data 31.03.89 Firma Pezzo Eliseo

num 01
Catasto lotte abbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di SOVERE(1873) - < Sez. urbana SO - Foglio 22 - Particella 748 - Subalterno 15 >
VIA SAN GREGORIO n. 41 Piano T

Pag. 5/12 - Ente: COMUNE DI SOVERE - Anno: 2023 - Numero: 8901 - Tipo: I - Data: 09.10.2023 - Ora: - Categoria: 6 - Classe: 8 - Fascicolo: 2023/1

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.5

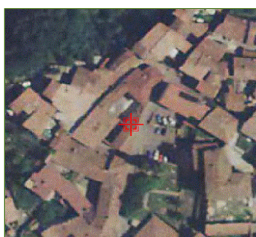
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 9

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
 Comune : SOVERE
 Indirizzo : via San Gregorio 41
 Piano :
 Interno :
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1977-1992
 Superficie utile riscaldata (m²) : 44,55
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³) : 235,47
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

Comune catastale				SOVERE				Sezione		Foglio		22		Particella		748	
Subalterni	da	15	a	15	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

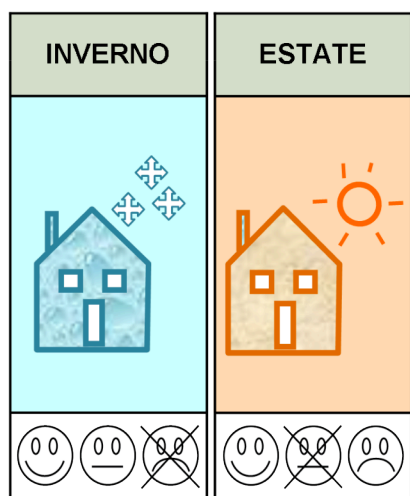
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

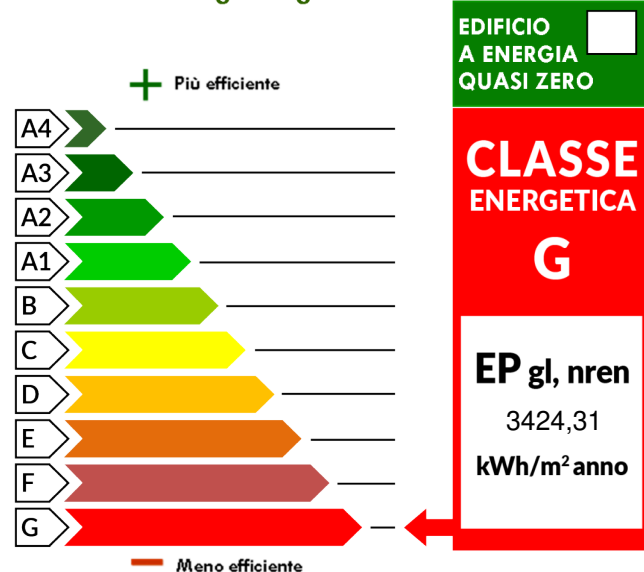
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



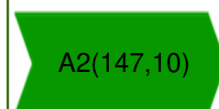
Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	78232,24 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>3424,31</u>
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>1420,14</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>760,72</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	26497,93 kWh	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	APE-tabacchini_intervento_migliorativo	NO	16,00	G (3386,66)	kWh/m² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
--------------------------	---------------	----------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	235,47	m³
S – Superficie disperdente	267,44	m²
Rapporto S/V	1,14	
EP_{H,nd}	605,19	kWh/m²anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0,0600	-
Y_{IE}	0,03	W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
						η_H	η_C		
Climatizzazione invernale	Pompa di calore	2015		Energia elettrica	5000,00	0,18	η_H	1401,88	3348,56
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria							η_w		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				5000,00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					0,32			18,26	75,75
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si prescrive miglioramento strutture opache verticali

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Emanuele Rocchini	
Indirizzo	via Cavour 6/c, Sovere (Bergamo)	
E-mail	geom.emanuelerocchini@gmail.com	
Telefono	3459996446	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 21/05/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

FOTO INDIVIDUAZIONE LOCALE IN CONCESSIONE

