



## 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](http://www.comune.sovere.bg.it)

### BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO OSPITANTE LA SEDE MUNICIPALE DI VIA MARCONI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ POLISPECIALISTICHE IN AMBITO SANITARIO

L'amministrazione comunale, in ossequio all'atto d'indirizzo manifestato con D.C.G. n° 131/2023, intende procedere all'assegnazione in concessione d'uso del locale sito al piano terra della sede comunale di via Marconi 6, alle condizioni indicate nel seguente bando di gara.

#### 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE IN AFFIDAMENTO

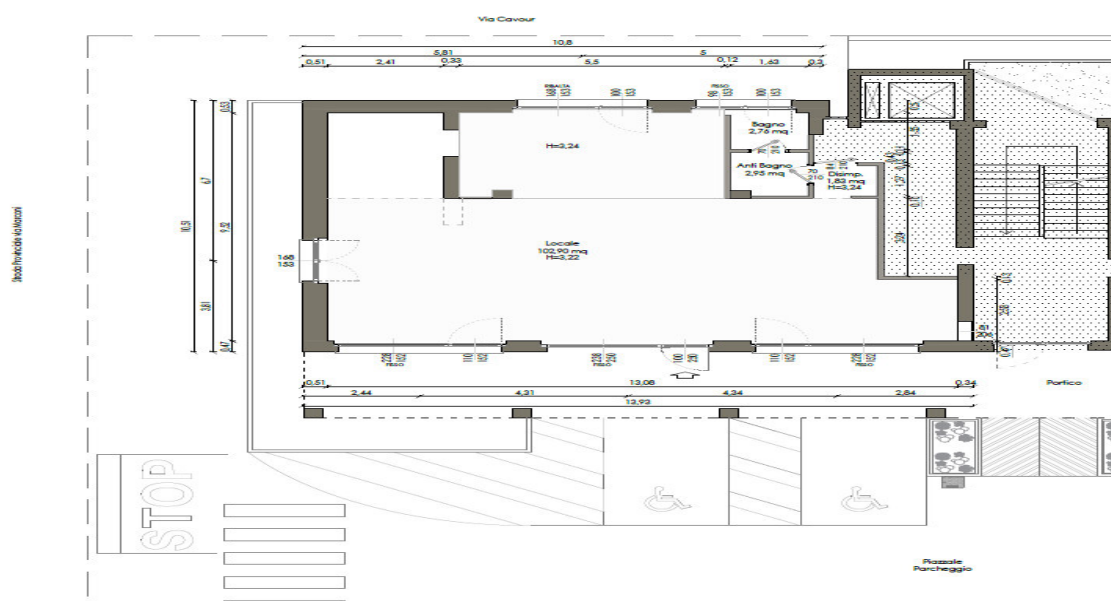
Il locale oggetto di concessione, riguarda uno spazio di complessivo di circa 125,00 mq come riportato in pianta per estratto a seguire ed è ubicato al piano terra della sede municipale di via Marconi, 6 ove un tempo dimorava l'unica farmacia del paese, oggi trasferitasi in via Roma.

Il locale attualmente si trova allo stato semirustico e necessitante di interventi di ammodernamento ed allestimento per l'insediamento delle attività ammesse in insediamento.

La struttura è altresì servita da un ampio parcheggio sito di fronte l'immobile ed uno laterale, posto a lato della via Marconi.

L'aggiudicatario, ove non già costituito in forma societaria, dovrà provvedere a costituire apposita società per identificare il soggetto giuridico con il quale questo ente stipulerà l'atto di concessione.

PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO scala 1 : 100



## 2. ATTIVITÀ DA SVOLGERE/INSEDIARE NEI LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE

All'interno dei locali in concessione, potranno unicamente insediarsi attività aventi ad oggetto **servizi sanitari polispecialistici** (di cui ai Codici Ateco **86 e sotto-categorie - Servizi di Assistenza Sanitaria**), al fine di conciliare la concessione d'uso dei locali comunali con servizi aggiuntivi di utilità pubblica e generale che possono essere resi alla comunità di riferimento. Non saranno pertanto ammesse in insediamento altre attività che non siano simili od analoghe rispetto a quelle indicate al precedente punto.

Per pura esemplificazione rispetto a quanto sopra definito, sono ammissibili in insediamento strutture sanitarie quali "studi medici" oppure "ambulatori o strutture ambulatoriali o poliambulatori" così classificati secondo la vigente normativa regionale nonché "studi professionali" od attività similari quali ad esempio studi professionali sanitari di professionisti associati e/o attività odontoiatriche mono-specialistiche. Non è possibile di contro insediare nei locali c.d. "Laboratori clinici" così come definiti dalla D.G.R. n. 7477 del 26/09/2022 e smi.

Il concessionario, durante il periodo concessorio, non potrà mutare la destinazione d'uso dei locali concessi, o la funzione, pena risoluzione del contratto di concessione.

Sarà cura del concessionario mantenere gli spazi concessi con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarli all'ente concedente alla scadenza della concessione (dopo l'eventuale effettuazione dei lavori necessari all'insediamento dell'attività di cui ai successivi articoli), nello stato di buona conservazione salvo il normale deperimento d'uso.

Il concessionario non potrà sublocare o concedere in comodato i locali ad altre società senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

## 3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare al presente bando, utilizzando il modulo fornito (**AII. A**):

- Imprenditori individuali, società, associazioni, fondazioni, organizzazioni, consorzi anche raggruppati tra loro temporaneamente per la partecipazione al presente bando (R.T.I.) – costituiti o costituendi che abbiano già nel loro oggetto sociale camerale la possibilità di esercizio delle attività di cui al codice Ateco n. 86 e sotto-categorie - Servizi di Assistenza Sanitaria oppure che s'impegnino ad integrare l'oggetto sociale e/o costituire apposita società per l'attività precedentemente indicata a seguito dell'eventuale aggiudicazione in loro favore.
- Persone fisiche singole o associate che producano offerta con contestuale impegno alla costituzione tra esse di apposita forma societaria a seguito dell'eventuale aggiudicazione della concessione per l'esercizio di attività di cui al codice Ateco n. 86.22 - Servizi degli studi medici specialistici e sotto-categorie.

I suddetti soggetti devono essere in possesso dei requisiti richiesti al seguente punto n. 4).

## 4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per la partecipazione al presente procedimento gli interessati dovranno compilare e produrre il modello fornito (**AII. A**), in cui si dichiara:

- se persona fisica (singole o associate): dati anagrafici, l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare e di non essere nello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento e di non avere, a proprio carico, procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati nonché d'impegnarsi in caso di aggiudicazione, a costituire apposita società per l'esercizio di attività di cui al codice Ateco n. 86 e sotto-categorie - Servizi di Assistenza Sanitaria entro 30 giorni dall'atto di aggiudicazione

a suo favore della concessione d'uso dei locali a pena di escussione della garanzia provvisoria richiesta in produzione a corredo dell'offerta indicata al punto 11 del presente bando ;

- se persona giuridica (singole o associate): denominazione sociale e sede legale ed inoltre:
  - ✓ di essere regolarmente iscritto al Registro delle Imprese della Camera di Commercio per l'esercizio di attività di cui al codice Ateco n. 86 e sotto-categorie - Servizi di Assistenza Sanitaria od impegno entro 30 gg dall'eventuale aggiudicazione all'integrazione dell'oggetto sociale con la predetta attività o costituzione ex novo di una società specifica per la gestione della concessione;
  - ✓ i dati anagrafici del titolare, delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa per le società di capitale, ovvero i dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
  - ✓ di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e più precisamente:
    - che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e di amministrazione controllata, e che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni ovvero non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
    - che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società non sussistono le cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 e che le stesse non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
    - che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa non sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. n. 575/1965;
    - che nei confronti delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale, per reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
    - di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'art. 17 della L. n. 55/1990;
    - che i soggetti ammessi a partecipare non abbiano commesso violazioni gravi rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, ed alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali;
    - che l'impresa non si trovi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di gara, in una situazione di controllo e collegamento di cui all'art. 2359 del c.c.;
    - che l'impresa non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello stato in cui sono stabiliti

Per entrambe le tipologie di partecipanti si dovrà inoltre chiarire:

- di non aver riportato a proprio carico con provvedimento esecutivo anche se non passato in giudicato, una sanzione accessoria che comporti incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti dell'ente concedente a qualsiasi titolo;
- di non aver riportato condanne derivanti da sentenze passate in giudicato afferenti a reati identificati agli art. 94 del D.lgs. 36/2023;
- di aver visionato l'immobile oggetto del presente bando;

- di avere preso visione del bando e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.
- 

L'Amministrazione comunale si riserva di effettuare le verifiche previste per legge per accertare la veridicità di quanto dichiarato prima dell'aggiudicazione nonché di effettuare eventuali controlli, anche dopo l'aggiudicazione della gara, sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti in relazione al possesso dei requisiti di partecipazione richiesti e di disporre - qualora tali controlli avessero risultato negativo - la decadenza dall'aggiudicazione ed il risarcimento dei danni eventualmente patiti, ferme restando le ulteriori responsabilità previste dalla legge per dichiarazioni mendaci e/o falsità in atti.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione, ovvero anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla gara medesima in associazione.

## **5. DURATA DELLA CONCESSIONE D'USO**

La durata della concessione in affidamento è determinata in **anni 6 ulteriormente prorogabili per 6 anni** con facoltà di recesso del concessionario da comunicarsi entro 6 mesi dalla scadenza del primo periodo di concessione, oltre il quale si determinerà automatico rinnovo. Alla scadenza dei 12 anni la concessione sarà oggetto di un nuovo procedimento di assegnazione senza che il concessionario possa eventualmente vantare diritti automatici di rinnovo o diritti di prelazione sull'esperimento del futuro procedimento di assegnazione.

La decorrenza dei 6 (sei) anni avrà inizio dalla data di sottoscrizione di regolare contratto di concessione in uso.

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della concessione, il bene concesso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'ente concedente con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportato, e dovrà risultare libero da persone e/o cose nonché in buono stato di manutenzione e di messa a norma.

A tal fine sarà redatto verbale in contraddittorio con il Concessionario nel corso del quale il Comune verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Sono esclusi dalla riconsegna i beni mobili e arredi acquisiti dal concessionario e strettamente connessi alla gestione delle attività oggetto di concessione, salva diversa determinazione delle parti.

Resta salva l'applicabilità del comma 4 bis dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001 – diritto di prelazione - per l'eventuale acquisto del bene al prezzo di mercato - ricorrendone i presupposti e unicamente qualora l'amministrazione al termine del periodo di concessione, intenda procedere all'alienazione dei locali, non consolidandosi invece alcun diritto alla prelazione in caso di successivo esperimento di ulteriore concessione d'uso al termine della stessa.

## **6. CANONE DI CONCESSIONE D'USO E LAVORI DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEL CANONE E TEMPISTICHE DI INTERVENTO**

La concessione prevede un canone annuo a base d'asta pari ad euro **14.400,00** oltre IVA 22% da saldarsi in via anticipata (al netto di quanto indicato a seguire in ordine alle opere da realizzarsi a scomputo) entro il 31/01 di ogni anno, che sarà rivalutato di anno in anno in misura pari all'indice di variazione indice ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) intervenuto rispetto al precedente anno.

L'offerta utile all'affidamento della concessione dovrà essere proposta unicamente in aumento rispetto al canone sopra determinato.

L'immobile viene consegnato "a corpo" nello stato di fatto attualmente esistente sgombero da ogni materiale; il concessionario dovrà farsi carico di provvedere a sue spese, alla realizzazione di tutti le lavorazioni impiantistiche ed edili necessarie a rendere funzionale l'immobile all'attività da insediarsi, il cui costo, potrà essere **portato in detrazione sino a totale scomputo** dal canone concessorio annuale determinato a seguito delle operazioni di gara.

Nello specifico potranno essere portate in detrazione (scomputate) le sole opere da realizzarsi all'interno dell'immobile concesso senza possibilità di scomputo: dell'iva di legge sulle stesse, delle spese tecniche dovute ai professionisti incaricati dal concessionario per la computazione dei lavori e per la stesura delle pratiche edilizie necessari a legittimarli, degli oneri di voltura delle utenze e di ogni altro onere non espressamente indicato in questo paragrafo.

Le opere da realizzarsi, come specificato nei successivi punti del presente bando, andranno previamente verificate ed approvate dall'amministrazione comunale sulla scorta di un progetto a firma di tecnico abilitato ed incaricato dal concessionario supportato altresì da specifico computo metrico estimativo di dettaglio delle opere redatto utilizzando il più recente prezzario delle opere pubbliche di Regione Lombardia, oppure, in caso di non rinvenimento in esso delle particolari voci di costo, effettuando una specifica analisi prezzo.

Le lavorazioni proposte, non potranno comportare in alcun modo modifiche ai prospetti esterni dei locali né modifiche alle aperture esistenti, né importare interventi sulle parti strutturali dell'edificio; saranno solo ammesse realizzazioni di partizioni interne delle stanze (da realizzarsi preferibilmente in cartongesso), nuove pavimentazioni, eventuali controsoffittature nonché, nuovi impianti elettrici e termoidraulici ed opere/impianti connesse alle precedenti.

L'ente concedente, a seguito del ricevimento del progetto da parte del concessionario (**da prodursi non oltre 3 mesi dalla comunicazione di aggiudicazione della concessione**), verificherà il rispetto delle suddette condizioni d'intervento e della compatibilità del computo metrico connesso parimenti depositato, chiedendo altresì, eventuali richieste integrative o di modifica serventi o ritenute indispensabili alla miglior funzionalità del progetto.

Successivamente all'intervenuto positivo riscontro di cui sopra, la proposta progettuale sarà sottoposta all'approvazione della giunta comunale ed i lavori da realizzarsi, dovranno essere avviati **non oltre 5 mesi** dalla notifica della comunicazione di approvazione del progetto da parte della giunta comunale, previa presentazione di adeguato titolo edilizio a firma di tecnico abilitato ed ottenimento di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente di competenza di altre autorità (es. Ats ecc). Prima dell'avvio delle opere dovrà procedersi alla sottoscrizione del disciplinare di concessione contenente tutti gli obblighi contenuti nel presente bando e quelli correlati alla fase esecutiva del rapporto contrattuale.

Unitamente al deposito della pratica edilizia di cui al precedente punto, dovrà altresì essere allegata polizza fideiussoria a garanzia dei lavori per un importo pari al 50% del valore totale delle lavorazioni previste in esecuzione (iva di legge inclusa) così come determinate dal computo metrico, nonché, di una polizza assicurativa generale dell'impresa esecutrice a manleva di ogni danno che dovesse occorre al fabbricato durante l'esecuzione dei lavori comprendente adeguate coperture assicurative.

Al termine dei lavori, da ultimarsi **non oltre 10 mesi** dal dichiarato inizio delle opere, il tecnico incaricato dal concessionario alla direzione dei lavori, dovrà procedere al deposito della S.C. di Agibilità dei locali unitamente a tutti i documenti identificati dall'art. 24.5 del Dpr 380/2001 ed alla produzione della contabilità finale delle opere per dar conto del riscontro realizzativo delle stesse e della conferma della quota di

scomputo che verrà avviata in detrazione dal primo canone annuale determinato a seguito delle operazioni di gara.

Il titolo fideiussorio di cui al precedente punto potrà essere escusso dall'ente concedente in caso di:

- Mancato rispetto della presentazione della proposta progettuale successivamente alla comunicazione di aggiudicazione e delle tempistiche realizzative (di avvio ed ultimazione delle opere)
- Mancata produzione della documentazione utile alla verifica di quanto realizzato
- Realizzazione di opere non conformi alla regola d'arte oppure per far fronte a danni causati alla struttura durante l'esecuzione dei lavori

L'escussione della fideiussione non comporterà per l'ente alcun obbligo di avvio o ultimazione delle opere approvate e potrà essere altresì introitato a titolo di penale per la mancata realizzazione (totale o parziale) dei lavori previsti in concessione.

NB: Al solo scopo informativo si allega al presente bando, l'elaborazione di una proposta progettuale di distribuzione planimetrica del futuro locale ove insediare l'attività ambulatoriale polispecialistica, per consentire agli interessati di trarne spunto od avere una visione di come potrebbero essere sfruttati gli spazi per la realizzazione dell'attività sanitaria; la soluzione non è da ritenersi in alcun modo vincolante per i partecipanti che saranno liberi, una volta determinata l'aggiudicazione in loro favore, di presentare una conformazione planimetrica totalmente difforme da quella proposta, fermi restando i vincoli di realizzazione indicati nel presente punto.

## **7. PRINCIPALI ONERI CONTRATTUALI ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

La concessione del bene sarà disciplinata da apposito contratto (disciplinare di concessione) da stipularsi secondo le tempistiche di cui al precedente punto, rappresentativo di tutti gli obblighi contenuti nel presente bando e dalle condizioni di aggiudicazione che verranno determinate a seguito dell'esperimento del procedimento di assegnazione.

L'aggiudicatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità e l'uso che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione espressa del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale.

Sono a carico del concessionario, senza che questo elenco sia completo od esaustivo, almeno i seguenti obblighi:

- a) Sottoscrizione del contratto disciplinare di concessione d'uso a seguito dell'aggiudicazione;
- b) Realizzazione delle opere necessarie a rendere agibili i locali per l'insediamento dell'attività - compreso l'assunzione di ogni onere connesso (es. spese tecniche, iva, oneri di deposito delle garanzie per l'esecuzione dei lavori ecc)
- c) Pagamento del canone per l'utilizzo dei locali entro il 31/01 di ogni anno (da versarsi nelle casse comunali successivamente all'esaurimento dello scomputo delle opere autorizzate e realizzate di cui al superiore punto);
- d) Onere di sostenimento delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti interni nonché degli arredi ed attrezzature presenti all'interno dei locali concessi e degli impianti di pertinenza allo svolgimento dell'attività (per manutenzione straordinaria si intende tutti gli interventi necessari non strutturali da effettuarsi presso l'immobile utili al suo normale funzionamento, mentre per gli arredi ed attrezzature si intendono tutti gli interventi nessuno escluso);
- e) Oneri relativi all'ottenimento, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti, di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie allo svolgimento delle attività da svolgere, anche in

conformità delle autorizzazioni complessive della struttura con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite;

- f) Pagamento delle utenze: spese di voltura dei contatori e delle forniture relative alle utenze quali il riscaldamento e l'energia elettrica (l'acqua è esclusa dalla voltura e rimarrà in carico all'ente concedente);
- g) Pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o (es Tari ) conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario;
- h) Stipula di una polizza assicurativa come riportato al successivo punto 15 del presente bando;
- i) Restituzione dei locali nella loro integrità al termine della concessione compresa loro totale tinteggiatura;
- l) Divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo senza previa autorizzazione del concedente;
- m) Pagamento delle spese presenti e future inerenti al contratto di concessione;
- n) Divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose;
- o) Garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- p) Sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'ente concedente, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- q) Divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed ai suppellettili;
- r) Pulizia con cadenza bisettimanale della parte di portico antistante l'ingresso dei locali fino all'ingresso della sede municipale;
- s) sostenimento di ogni onere contrattuale e fiscale connesso alla concessione compresi gli oneri di stipula del contratto.
- t) ogni altro onere non specificatamente identificato a carico del concessionario di cui al successivo punto del bando.

Risultano infine ad esclusivo e totale carico del concessionario tutte le attività, autorizzazioni all'esercizio, licenze e verifiche necessarie a legittimare l'attività (anche sanitarie) da esercitarsi nei locali secondo la normativa nazionale e regionale di riferimento senza che riguardo a ciò, nulla possa imputarsi all'ente concedente l'immobile.

## **8. OBBLIGHI DELL'ENTE CONCEDENTE**

L'ente concedente ha l'onere di:

- a) Fornire all'aggiudicatario il rilievo dei locali in formato dwg per consentire la stesura di adeguato progetto per la realizzazione dei lavori di adeguamento dei locali;
- b) Verificare il progetto presentato dal concessionario entro 30 giorni dal suo deposito (salvo richiesta di eventuali adeguamenti o documenti ritenuti necessari);
- c) Approvare il progetto entro 20 giorni dal riscontro positivo dell'ufficio tecnico in ordine al progetto realizzativo depositato;
- d) Assumere gli oneri connessi ai consumi dell'utenza di acqua a servizio dell'U.I. in concessione.

## 9. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

L'affidamento della concessione verrà determinato mediante il criterio del **massimo rialzo** rispetto al canone concessorio determinato a base d'asta ed identificato al punto 6 del presente bando.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa soddisfi i requisiti del presente bando.

## 10. SOPRALLUOGO

Gli operatori che intendano presentare l'offerta devono effettuare il sopralluogo presso le strutture oggetto del presente bando. Il sopralluogo per le società può essere effettuato dal Legale Rappresentante della Società o da un soggetto da questi appositamente delegato. Il sopralluogo dovrà essere effettuato in orario da concordare, preventivamente, con l'Ufficio tecnico comunale - Rif.to Geom. Glenda Andreoli tel 035981107 int ufficio tecnico, e-mail: [ufficiotecnico@comune.sovere.bg.it](mailto:ufficiotecnico@comune.sovere.bg.it) .

La mancata effettuazione del sopralluogo **è causa di esclusione; il sopralluogo può essere effettuato entro e non oltre 48 h dal termine indicato dal presente bando per la presentazione delle offerte.**

A seguito dell'effettuazione del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserito nella **busta -A-** contenente la documentazione amministrativa (modello **allegato C**).

## 11. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno presentare i seguenti documenti in un unico plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura *"GARA PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO ALL'INTERNO DELLA SEDE COMUNALE"*.

Il plico deve contenere al suo interno due ulteriori buste a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura recanti l'intestazione del mittente, l'oggetto della gara, rispettivamente **"A- Documentazione"** & **"B- Offerta economica"**.

Qualora la busta B non risultasse chiusa come sopra esplicitato, il partecipante sarà escluso dalla gara.

**La Busta "A - Documentazione"**, dovrà contenere :

1. domanda di partecipazione, contenente Dichiarazione redatta ai sensi del D.P.R. 445 del 28.12.2000, da prodursi per il tramite della compilazione dell'allegato A messo a disposizione dell'ente concedente ove il concorrente, a pena di esclusione dalla gara, attesti di avere i requisiti di cui al punto 4) del presente bando;
2. fotocopia del documento d'identità del DICHIARANTE/i o del rappresentante legale per le società già costituite;
3. copia del presente bando a presentare offerta, debitamente sottoscritto in ogni pagina, per accettazione;
4. attestazione di presa visione dei luoghi (Allegato C);
5. a pena di esclusione cauzione provvisoria, di euro **1.728,00=** pari al 2% dell'importo complessivo della concessione (intero primo sessennio), da presentare mediante deposito cauzionale presso la tesoreria comunale, INTESA SAN PAOLO – filiale di Sovero (IBAN: IT49G0306953550100000046010), ovvero mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93 (allegare ricevuta o polizza originale) o mediante assegno circolare.



Qualora venga presentata tramite titolo fideiussorio, la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per il fatto dell'affidatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

N.B. Nella busta amministrativa, a pena di esclusione NON può essere citato nessun elemento o importo che possa far desumere il prezzo indicato nell'"Offerta Economica" (busta B)

**La Busta "B - Offerta economica"**, redatta su carta intestata avvalendosi della compilazione dell'allegato B al presente bando, corredata da apposita marca da bollo (€ 16,00), dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto (in cifre ed in lettere) in rialzo rispetto al canone concessorio annuale a base d'asta, debitamente sottoscritta e firmata dall'offerente o dal legale rappresentante o da un suo procuratore. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione (in caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale).

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

Il plico dovrà pervenire al Protocollo del Comune – Via Marconi n° 6, 24060 Sovere (BG) – **entro le ore 12,00 del 22/12/2023** a pena di esclusione, mediante raccomandata del servizio postale, agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano dei plichi. La ricevuta attestante l'avvenuta consegna è soltanto quella rilasciata dall'Ufficio Protocollo.

L'invio del plico è a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni qualsivoglia responsabilità del Comune di Sovere ove per qualsiasi motivo il plico non pervenga entro il termine di scadenza previsto all'indirizzo sopra indicato. Trascorso detto termine non verrà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva all'offerta precedente. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato.

Gli orari di apertura dell'Ufficio Protocollo sono consultabili sul sito del Comune di Sovere <https://www.comune.sovere.bg.it/> alla voce "uffici e servizi", poi su "settore affari generali" e poi "ufficio URP - Protocollo".

## **12. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

L'apertura delle buste presentate entro i termini assegnati avverrà, in seduta pubblica, il **giorno 27/12/2023 a partire dalle ore 9,00** presso l'ufficio tecnico, sito al piano secondo della sede comunale di Via Marconi, 6 in Sovere od in altra data specificatamente indicata ai partecipanti a mezzo di pec mail o mail.

La Commissione monocratica costituita dal responsabile dell'ufficio tecnico e da un testimone verbalizzante, procederà all'apertura, in seduta pubblica, della busta "A - Documentazione". Qualora dall'analisi delle buste amministrative si rivelino mancanze documentali o necessità di specificazione/integrazione dei documenti prodotti, la commissione potrà ordinarne la produzione in un termine non superiore a 5 giorni al termine del quale in caso di inadempienza il concorrente verrà escluso. L'eventuale mancanza della cauzione provvisoria potrà essere eventualmente sanata solo qualora la stessa abbia data anteriore alla data di scadenza di presentazione delle offerte.

Successivamente al positivo riscontro di tutta la documentazione prodotta dai concorrenti, si procederà, all'apertura della busta "B - Offerta Economica" ed alla stilatura della definitiva graduatoria al fine di disporre

l'aggiudicazione provvisoria a favore del partecipante che avrà offerto il **massimo rialzo** sul canone annuale di concessione posto a base d'asta.

L'Amministrazione si riserverà di non aggiudicare la concessione, nel caso l'offerta presentata non risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ricevuta.

In caso di parità d'offerta fra più candidati si procederà alla convocazione degli stessi avviando un'asta di rilancio sincrona tra i concorrenti al fine della determinazione del canone definitivo a favore del miglior offerente.

Qualora infine a seguito dell'avverarsi di qualsiasi condizione prevista dal presente bando che comporti la decadenza dell'aggiudicazione del primo classificato (o l'eventuale revoca del contratto), l'ente concedente potrà procedere ad interpellare in ordine di graduatoria gli eventuali successivi operatori utilmente classificati ed assegnare ad essi, previa loro confermata disponibilità, l'eventuale concessione alle condizioni da questi presentate in sede d'offerta.

### **13. ADEMPIMENTI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**

L'ente concedente provvederà alla verifica in ordine alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive prodotte dal/i concorrente/i risultato/i aggiudicatario/i al fine di determinare l'aggiudicazione definitiva.

Una volta riscontrato quanto sopra, l'Amministrazione inviterà il soggetto aggiudicatario a produrre, nei termini indicati nel presente bando, la documentazione e gli atti necessari alla stipulazione del contratto di concessione in uso dei locali oggetto della gara.

Ove l'aggiudicatario, nei termini indicati nel suddetto invito, non abbia ottemperato, senza giustificato motivo a quanto richiesto ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto nel giorno all'uopo stabilito, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione, fermo restando la facoltà di richiesta di risarcimento per l'eventuale danno subito procedendo altresì, in ogni caso, all'incameramento definitivo della cauzione depositata in sede d'offerta a titolo di penale.

### **14. STIPULA DEL CONTRATTO ED ADEMPIMENTI CONSEGUENTI**

Si precisa che l'aggiudicatario offerente sarà vincolato alla propria offerta per 180 giorni, decorrenti dalla data di presentazione della stessa. L'avvenuta aggiudicazione non vincolerà il Comune di Sovere, se non dopo la stipulazione del contratto di concessione, previa effettuazione delle verifiche delle dichiarazioni prodotte.

Come già precedentemente sancito, ove l'offerta non sia pervenuta da soggetti già costituiti in forma societaria o con un oggetto societario contenente la specifica attività insediabile nei locali prevista, si **dovrà provvedere entro 30 giorni dalla** comunicazione di aggiudicazione **alla costituzione di una società** (oppure integrando l'oggetto sociale di una soc. già esistente) che identificherà il soggetto giuridico con il quale l'ente concedente stipulerà il contratto (disciplinare) di concessione; la suddetta società dovrà necessariamente essere costituita dal/dai tutti i soggetti che abbiano presentato la domanda di partecipazione e la correlata offerta poi risultata vincente.

La stipula del contratto con il Comune di Sovere avverrà mediante scrittura privata registrata digitale, previo accertamento del possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara e sempre che non venga accertato a carico dell'affidatario o dei suoi rappresentanti, alcun limite o impedimento a contrattare con la pubblica amministrazione.

Tutte le spese di contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

Il Comune si riserva di interrompere la procedura in qualsiasi momento prima della stipulazione del contratto, senza che i concorrenti partecipanti o l'aggiudicatario possano vantare pretese a indennizzi di qualunque natura e titolo.

## **15. ASSICURAZIONI E GARANZIE**

Il Concessionario è tenuto a stipulare prima della stipula del contratto (disciplinare) di concessione, presso primarie compagnie di assicurazione, apposite Polizze Assicuratrici ai fini di garantire l'ente concedente:

- 1) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile, durante il periodo di Concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 1.500.000,00 (un milionecinquecentomila/00) per sinistro.
- 2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione dell'Immobile con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c.

Come già chiarito al punto 6 del presente bando, si rammenta che a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi realizzativi assunti ed utili all'insediamento dell'attività nei locali, il Concessionario dovrà prestare unitamente alla pratica edilizia di legittimazione delle opere da effettuarsi, garanzia fideiussoria bancaria o polizza assicurativa pari al 50% dell'importo del totale dei lavori (inclusa l'iva di legge) computati ed approvati dall'amministrazione comunale.

Tale garanzia deve protrarsi ininterrottamente sino al termine delle opere, e deve prevedere obbligatoriamente, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La fideiussione dispiegherà comunque i propri effetti fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

In luogo della fideiussione potrà essere presentata analoga garanzia (cauzione) anche mediante deposito in monetario da effettuarsi presso la tesoreria comunale o mediante assegno circolare.

La mancata costituzione della garanzia determina la revoca della concessione e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'amministrazione concedente.

## **16. RISOLUZIONE, REVOCA, RECESSO**

Il Comune di Soverè avrà titolo a risolvere il rapporto contrattuale ricorrendo anche una sola delle ipotesi di inadempimento e/o violazione degli obblighi contrattualmente assunti, nessuno escluso già puntualmente definito nel presente bando.

Ricorrendo l'inadempimento il Comune, valutate le circostanze, assegnerà 30 (trenta) giorni al Concessionario per adempiere, decorsi infruttuosamente i quali, la concessione si intenderà ipso iure risolta.

Il Comune di Soverè potrà altresì procedere, assegnando un congruo preavviso non inferiore a mesi 3 (tre) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere od interesse pubblico.

In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento e che non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3bis del D.L. 351/2001, ad un indennizzo pari al 10% della parte di attività economiche ancora da gestire, determinate

sulla base della media annuale della gestione fino ad allora svolta così come risulterà dalle dichiarazioni depositate ai fini fiscali.

Ove il Concessionario intenda recedere dal rapporto concessorio dovrà dare al Comune di Sovere un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In tutti i casi di cessazione del rapporto il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, fatta salva la quantificazione di eventuali danni.

Al termine della concessione – ovvero anticipatamente qualora intervengano delle circostanze di risoluzione anticipata per volontà del concessionario, o per sua colpa e/o negligenza - le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario saranno acquisite al patrimonio del Comune senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 cc ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del comune. Ai sensi di quanto previsto dalle norme in materia di avviamento commerciale, il concessionario nulla avrà a pretendere al termine del rapporto contrattuale.

## **17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

L'ente concedente, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, informa i partecipanti che il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla presente procedura.

I soggetti che verranno a conoscenza dei dati personali sono i Responsabili dei Settori competenti, e che tratterà i dati contenuti nel presente atto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Si dà atto infine che il titolare del trattamento dati è anche il Responsabile del trattamento dati individuato nel responsabile del servizio tecnico Dott. Luca Bassanesi.

## **18. ULTERIORI INFORMAZIONI**

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Ufficio tecnico tel. 035981107, email: [ufficiotecnico@comune.sovere.bg.it](mailto:ufficiotecnico@comune.sovere.bg.it) Il responsabile del procedimento è il Dott. Luca Bassanesi.

Sovere, lì 23/10/2023

### **Allegati:**

- Planimetrie stato di fatto ed ipotesi di progetto distribuzione dei locali non vincolante
- Fotografie locali stato di fatto
- Allegato A da inserire nella busta A – Amministrativa (Per persone fisiche e giuridiche)
- Allegato B da inserire nella busta B – Offerta Economica (per persone fisiche e giuridiche)
- Allegato C – Modello attestazione di avvenuto sopralluogo

**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.*



## FOTO IMMOBILE E LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE





