



## COMUNE DI NEMBRO

PROVINCIA DI BERGAMO

### **BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI BENE PATRIMONIALE INDISPONIBILE COMUNALE UBICATO IN VIA G. MARCONI CON VINCOLO DI UTILIZZO A PARCHEGGIO**

**Il Responsabile del Settore Gestione e Controllo Del Territori**  
in nome e per conto del Comune di Nembro, quale ente concedente,

intende procedere con procedura di BANDO a mezzo evidenza pubblica ai sensi del "Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'ente o nella gestione dell'ente" approvato con DCC n 27/2024 e tuttora vigente, all'assegnazione in concessione d'uso di un bene patrimoniale indisponibile comunale ubicato in via G. Marconi adibito a parcheggio pubblico. L'aggiudicazione avverrà secondo l'offerta economicamente più vantaggiosa per il raggiungimento dell'obiettivo previsto dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art 1 – FINALITÀ DELLA CONCESSIONE**

Con il presente bando il Comune di Nembro, in qualità di proprietario del parcheggio pubblico ubicato in via G. Marconi, nelle immediate vicinanze dell'edificio adibito a magazzino comunale, della piazzola Ecologica, del cimitero, del Parco "Rotondo" e della zona industriale, intende assegnare in concessione d'uso per n.5 anni l'area a destinazione parcheggio e meglio descritto nel successivo articolo, nonché nell'allegata planimetria che unita al presente bando ne costituisce parte integrante, affinché venga utilizzato nei soli orari diurni dei giorni feriali dai dipendenti di attività produttive aventi sede nel Comune di Nembro.

Si è ritenuto giusto adottare questa decisione in quanto negli ultimi anni, il nostro territorio ha visto una crescita significativa delle imprese locali, soprattutto nei settori industriale e dei servizi aumentando il livello occupazionale. Questo trend di crescita è di fondamentale importanza per l'amministrazione che intende incentivare e preservare.

Inevitabile è la richiesta di spazi di sosta per i dipendenti delle attività che, se carenti, possono indurre le realtà sul territorio a valutare spostamenti altrove.

Da qui la volontà della A.C. di contribuire al preservamento delle realtà industriali sul territorio con un intervento concreto mettendo a disposizione delle proprie aree a sostegno.

#### **Art 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

L'area in concessione fa parte del patrimonio indisponibile dell'Ente e si trova in via Guglielmo Marconi, nelle immediate vicinanze dell'edificio adibito a magazzino comunale, della piazzola Ecologica, del cimitero, del Parco "Rotondo" e della zona industriale.

L'area è individuata al catasto terreni al foglio n. 9 particella n. 12173 e per quanto riguarda il profilo urbanistico:

- nella tavola del Piano delle Regole del PGT vigente l'area è in "ambito a servizi" e più precisamente "Area per parcheggio pubblico o di interesse pubblico art.18 NTA" e in ambito "Piano Attuativo PRU 2";
- nella tavola del Piano dei Servizi del PGT vigente l'area è in ambito "Aree per servizi" e più precisamente "Parcheggio esistente";
- nella tavola del Piano delle Regole del PGT adottato con deliberazione n. 31 del 24/07/2024 l'area è in "ambito a servizi e viabilità" e più precisamente "Sistema dei servizi art.66 NdA";
- nella tavola del Piano dei Servizi del PGT adottato con deliberazione n. 31 del 24/07/2024 l'area è in ambito "Attrezzature e servizi esistenti" e più precisamente "Parcheggi pubblici o di interesse pubblico (P)";

- nella tavola dei vincoli del Documento di Piano l'area è in parte all'interno della Fascia di rispetto cimiteriale

La destinazione d'uso è di parcheggio di automobili e cicli/motocicli.

L'area ha una superficie catastale di 3.074,00 mq, quella destinata a parcheggio è di 2.200,00 mq, il restante è adibito a verde.

Recente è la sistemazione del manto asfaltico, è delimitato sui lati con una rete verde romboidale e l'accesso avviene da via Marconi attraverso un cancello elettrico scorrevole.

Il parcheggio conta n. 73 posti auto di cui n.2 adibiti a disabili, n. 8 posti moto oltre ad una adeguata area di manovra ed aiuole verdi con fiori, arbusti e alberi.

### **Art. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione d'uso avrà la durata di anni 5 (cinque) che decorrono dalla data di sottoscrizione della stessa, con eventuale rinnovo rimesso all'insindacabile giudizio della Giunta Comunale. Non è prevista la proroga.

L'area viene consegnata a corpo così come risulterà dal verbale di consegna. In nessun caso saranno ammesse opere, lavori e fornitura con richiesta di rimborso. Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo di detenzione del bene, questo ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Amministrazione Comunale con ogni trasformazione, addizione e accessione che comportino comunque una miglioria, e dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma.

A tal fine sarà redatto verbale in contraddittorio con il gestore nel corso del quale il Comune verificherà lo stato dell'area ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, con diritto a rivalersi sulla cauzione per gli importi conseguenti, debitamente documentati dal competente Settore del Comune, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

### **Art 4 - DECADENZA**

Il contratto di concessione prevede clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, correlata a:

- Mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza;
- Riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del responsabile competente;
- Mancato rilascio della garanzia/cauzione;
- Mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
- Mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- Mancata produzione della polizza R.C. verso terzi;
- Mancata esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria o delle manutenzioni straordinarie concordate (nei tempi previsti)
- Cessazione/scioglimento del concessionario

È fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico.

### **Art 5 - CANONE**

Il corrispettivo a base d'asta è fissato in Euro 18.690,00 ANNUI, oltre IVA di Legge. Sono escluse dalla gara le offerte inferiori a tale corrispettivo base.

Il canone dovrà essere versato in due rate semestrali a partire dalla sottoscrizione del contratto di concessione.

Il canone verrà aggiornato annualmente all'indice ISTAT.

## Art 6 - ATTIVITÀ DA SVOLGERE

La destinazione d'uso è di parcheggio di automobili e cicli/motocicli.

Il concessionario non può mutare la destinazione d'uso dell'area concessa, la funzione o la natura giuridica, pena revoca della concessione d'uso.

## Art 7 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Per poter partecipare alla gara gli interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. Aziende/impresesocietà che svolgono lavori principalmente industriali/produzione nel Comune di Nembro;
  2. Aziende/impresesocietà con un numero di dipendenti maggiore a 50;
  3. di non avere impedimenti a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  4. l'accettazione incondizionata delle norme contenute nel presente bando e nello schema di contratto allegato;
  5. di aver preso visione del parcheggio;
  6. gli ulteriori requisiti richiesti nello schema di dichiarazione allegato A;
  7. dichiarazione di insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- Non sono ammessi alla gara i partiti politici e le loro articolazioni organizzative.

## Art 8 - PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Per dar corso all'affidamento in concessione d'uso dell'immobile si procederà mediante bando pubblico con la valutazione del servizio migliore, determinata sulla base di criteri oggettivi determinati da elementi tecnico-economici sotto descritti.

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

## Art 9 - CRITERI DI VALUTAZIONE

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa calcolata come sommatoria dei punteggi ottenuti dall'offerta tecnica e dall'offerta economica.

All'apertura delle buste verranno esaminate le dichiarazioni contenute nella domanda di partecipazione.

### Art. 9.1 CRITERI DI VALUTAZIONE BUSTA TECNICA

La Commissione di gara procederà alla valutazione delle offerte presentate applicando i seguenti parametri per un massimo **di punti 70**:

PARAMETRO	CRITERIO DI VALUTAZIONE TECNICA	PUNTI
<b><u>Rifacimento recinzione</u></b>	Progetto per il rifacimento della recinzione esistente aggettante la via G. Marconi che dovrà essere realizzata in acciaio zincato e di colore antracite.	Max 30
<b><u>Verde pubblico</u></b>	Progetto che illustri interventi mirati al miglioramento/risanamento/abbellimento del verde esistente nel parcheggio	Max 20
<b><u>Sicurezza</u></b>	Progetto che illustri interventi migliorativi inerenti la sicurezza ed il controllo del parcheggio	Max 10
<b><u>Innovazione</u></b>	Progetto per l'installazione di una colonnina per la ricarica delle auto elettriche all'interno del parcheggio	Max 10

<b>Totale</b>		70
---------------	--	----

L'assegnazione dei punteggi relativi alla Proposta tecnica, verrà effettuata dalla Commissione di gara secondo il criterio aggregativo/compensatore, in base alla seguente formula:

$$C(a) = \sum W_i$$

dove: C(a) = punteggio totale ottenuto dal concorrente (a) (calcolato fino a due cifre decimali, con arrotondamento della seconda cifra decimale all'unità superiore qualora la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque);

$\sum$  = e la sommatoria.

$W_i$  = punteggio medio attribuito dai commissari di gara (punteggio ottenuto moltiplicando i punti a disposizione per ogni singolo criterio al coefficiente di gradimento espresso da ogni commissario di gara);

La Commissione provvederà ad attribuire per ciascun criterio, discrezionalmente ed a suo insindacabile giudizio, in base all'esame della documentazione prodotta, un coefficiente sulla base della seguente scala di valutazione:

- NON VALUTABILE 0,0 (elemento non trattato)
- INSUFFICIENTE da 0,1 a 0,2 (elemento trattato in maniera del tutto inadeguata)
- SCARSO da 0,3 a 0,4 (elemento trattato in modo approssimativo, sommario e comunque non adeguato)
- MEDIOCRE 0,5 (elemento trattato in misura poco esauriente)
- SUFFICIENTE 0,6 (elemento trattato in modo adeguato senza apportare alcuna azione innovativa ed efficace o comunque migliorativa rispetto a quanto previsto dai documenti di gara)
- BUONO da 0,7 a 0,8 (elemento trattato in maniera esaustiva ed efficace rispetto a quanto previsto dai documenti di gara)
- OTTIMO da 0,9 a 1 (elemento trattato in maniera esaustiva che apporta rilevanti elementi di efficacia e piena rispondenza, o comunque migliorativi, rispetto a quanto previsto dai documenti di gara).

Si procederà a moltiplicare il coefficiente espresso da ogni commissario per i punti previsti nel singolo criterio, il punteggio assegnato da ogni commissario sarà sommato a quello degli altri e diviso per il numero dei commissari in modo da avere il punteggio medio da sommare per ogni criterio.

NON è prevista la riparametrazione finale dei punteggi totali sulle offerte tecniche, in coerenza con quanto previsto dalla Delibera ANAC n. 1005 del 21 settembre 2016 - Linee Guida n. 2, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa", che rinvia esplicitamente alla facoltà della stazione appaltante procedere, o meno, alla riparametrazione dei punteggi complessivamente ottenuti per la parte tecnica.

#### Art. 9.2 CRITERI DI VALUTAZIONE BUSTA OFFERTA ECONOMICA

<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>MAX p.30</b>
a. aumento sul canone di concessione annuo	<b>Max p.30</b>

#### Art 10 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E DISPOSIZIONI IN MERITO ALL'UTILIZZO

Saranno obblighi del concessionario, indipendentemente dalla proposta di gestione offerta in gara, i seguenti adempimenti:

- utilizzo esclusivo del parcheggio da lunedì a venerdì per la sosta di sole automobili e cicli/motocicli dalle ore 6.30 alle ore 18.00;
- Manutenzione ordinaria dell'area in concessione;
- Pulizia annuale della fognatura;
- Gestione ordinaria e straordinaria del verde dell'intero parcheggio;
- Copertura assicurativa per responsabilità verso terzi con massimale € 5.000.000,00;
- Pagamento del costo dell'illuminazione pubblica pari ad una quota una tantum di € 1.500,00/anno;
- Garantire la disponibilità del parcheggio per un numero di 10 giorni all'anno, anche non consecutivi, per esigenze di natura pubblica legate per esempio a festività o particolari iniziative.

## **Art. 11. SOPRALLUOGO**

I partecipanti devono obbligatoriamente acquisire l'apposita certificazione attestante l'avvenuta presa visione dei luoghi rilasciata dall'Amministrazione contestualmente alla visita degli stessi.

La visita si effettuerà previo appuntamento con il personale incaricato inviando una mail a [edilizia.privata@nembro.net](mailto:edilizia.privata@nembro.net) (Tel. 035 471375-309)

## **Art. 12. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DELL'OFFERTA**

Gli interessati dovranno presentare i documenti, entro le ore **23:59** del **22/12/2024** a pena di esclusione, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Comune di Nembro, avente ad oggetto la dicitura "ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI BENE PATRIMONIALE INDISPONIBILE COMUNALE **UBICATO IN VIA G. MARCONI, CON VINCOLO DI UTILIZZO A PARCHEGGIO**"

Il plico di cui sopra dovrà essere confezionato secondo le modalità indicate e dovrà contenere, pena l'esclusione, tre allegati zippati:

### Busta 1 – AMMINISTRATIVA:

1. Bando di Gara, firmato per accettazione;
2. Allegato A – Domanda di partecipazione al bando;
3. Allegato C – Presa visione dei luoghi;
4. Allegato D - Dichiarazione di impegno a costituire un'associazione temporanea di scopo/associazione temporanea di impresa
5. Allegato E – Contratto Concessione

### BUSTA 2 – OFFERTA TECNICA:

1. Il progetto di gestione

### BUSTA 3 – OFFERTA ECONOMICA:

1. L'offerta economica (come da allegato B).

Per quanto riguarda l'offerta economica, nel caso di discordanza tra le due indicazioni (cifre e lettere) sarà ritenuta valida l'offerta più favorevole per l'Amministrazione.

Le autodichiarazioni e l'offerta economica dovranno essere firmate digitalmente, a pena di esclusione, dal titolare dell'impresa offerente, o in caso si tratti di società, da chi ne ha la rappresentanza legale.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Si avverte che oltre il termine stabilito non resta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

La mancata presentazione della documentazione prevista comporterà, a giudizio insindacabile della commissione di gara, l'esclusione dalla partecipazione alla gara.

Con le stesse modalità e formalità ed entro il termine indicato, pena l'irricevibilità, dovranno pervenire le eventuali integrazioni ai plichi presentati.

Trascorso detto termine non verrà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva all'offerta precedente. Non si darà corso all'apertura della busta che non risulti pervenuta entro il termine fissato.

## **Art. 13. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica, il giorno **23/12/2024** alle ore **14:30** presso il Settore Gestione e Controllo del Territorio, Via Roma 13 - Nembro. La Commissione procederà all'apertura delle buste e valuterà la regolarità del contenuto. In seguito, procederà, in seduta riservata, alla valutazione delle singole offerte e formerà la graduatoria definitiva.

Ad ultimazione dei lavori della Commissione ai partecipanti verranno inviate le risultanze della gara.

L'Amministrazione si riserva di non aggiudicare nel caso le offerte presentate non risultino convenienti o idonee in relazione all'oggetto del contratto.

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

In caso di offerte uguali si procederà con sorteggio.

#### **Art. 14. STIPULA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

L'Amministrazione Comunale verificherà la veridicità della dichiarazione sostitutiva prodotta dal concorrente risultato aggiudicatario.

L'Amministrazione inviterà entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione il soggetto aggiudicatario a sottoscrivere il contratto di concessione oggetto della gara, in forma di scrittura privata con oneri a suo carico.

Ove l'aggiudicatario 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.

#### **Art. 15. ASSICURAZIONI E GARANZIE**

Il Concessionario si impegna a stipulare, presso primarie compagnie di assicurazione, apposite Polizze Assicurative ai fini di:

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 € 5.000.000,00= (unmilione,00) per sinistro.
2. copertura dei danni derivanti dalla conduzione dell'Immobile con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 Codice civile;

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti l'assegnatario – gestore dovrà prestare a favore del Comune di Nembro garanzia fideiussoria bancaria o polizza dell'importo pari ad una annualità.

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

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

Il Comune di Nembro avrà titolo a risolvere il rapporto contrattuale ricorrendo anche una sola delle ipotesi di inadempimento e/o violazione degli obblighi contrattualmente assunti, nessuno escluso.

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

Il Comune di Nembro potrà altresì procedere, assegnando un congruo preavviso non inferiore a mesi 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

Nel caso in cui il Gestore intenda esercitare il diritto di recesso dal rapporto concessorio, è obbligato comunicare al Comune di Nembro un preavviso di almeno 6 mesi antecedente alla data di efficacia del recesso. Qualora tale termine di preavviso non venga rispettato, il Gestore sarà tenuto al pagamento di una penale, a carico della cauzione, equivalente all'importo del canone annuo di concessione offerto.

In tutti i casi di cessazione del rapporto il gestore 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 Gestore, 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 Gestore non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del comune.

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

Ai sensi del Reg. UE n. 679/2016 (GDPR), il Comune di Nembro, in qualità di titolare del trattamento, informa che i dati personali acquisiti sulla base del presente contratto, saranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata. In particolare, il Comune di Nembro, ai sensi dell'art. 13 Reg. UE n. 679/2016, informa che i dati personali forniti dall'interessato, saranno oggetto di trattamento con strumenti elettronici e non, e saranno trattati al fine di ottemperare alle obbligazioni contrattuali sorte e compiere i conseguenti adempimenti legali e contrattuali dalle stesse derivanti, nonché per garantire il conseguimento di un'efficace gestione operativa di tali rapporti.

I dati personali in oggetto potranno anche essere comunicati – al fine di consentire l'adempimento degli obblighi contrattuali o di legge – a tutte le persone fisiche e/o giuridiche (pubbliche e/o private) che concorrono alla realizzazione delle attività di trattamento, al fine di poter garantire il corretto svolgimento delle attività di fornitura relativa al presente contratto. Per queste finalità non è necessario il consenso (art. 6 c. 1 lett. b) del GDPR).

L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art.13 comma 2 lettera B che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento.

Le richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica certificata: comunenembro@legalmail.it.

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali – Piazza Monte Citorio 121 – 00186 Roma.

#### **ART. 18 - SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria e rogito se dovuti.

Il concessionario è tenuto al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.

#### **Art. 19. ULTERIORI INFORMAZIONI**

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'ufficio Edilizia Privata tel. 035471361, e-mail: edilizia.privata@nembro.net;

Il responsabile del procedimento, ai sensi della L. 241/1990, è l'Ing. Elena Surini.

Il presente bando è pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito Internet del Comune di Nembro.

Nembro, lì 22/11/2024

**Il Responsabile del Settore Gestione e Controllo del Territorio**

Arch. Paola Fabbietti

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.*