



**COMUNE DI NEMBRO**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**  
Via Roma 13  
Nembro

**BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI PORZIONE DI BENE PATRIMONIALE INDISPONIBILE COMUNALE UBICATO NELLA VILLA PELLICOLI, LOCALITÀ LONNO, CON VINCOLO DI UTILIZZO A NEGOZIO DI VICINATO ALIMENTARE E NON ALIMENTARE.**

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

Il Comune di Nembro intende procedere con BANDO a mezzo evidenza pubblica, nel rispetto 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, d’ora in poi Regolamento, all’assegnazione in concessione a terzi di una porzione di bene patrimoniale indisponibile comunale, ubicato nella Villa Pellicoli, località Lonno, con vincolo di utilizzo a negozio di vicinato. L’aggiudicazione avverrà secondo l’offerta economica e di servizio più vantaggiose per il raggiungimento dell’obiettivo previsto dall’Amministrazione Comunale.

Di seguito vengono meglio descritti: l’obiettivo prefissato dall’Amministrazione Comunale, le caratteristiche di massima dell’immobile e del servizio richiesto nonché i requisiti soggettivi e professionali dovuti.

**ART. 1 – FINALITÀ DELLA CONCESSIONE**

Con il presente bando il Comune di Nembro, in qualità di proprietario dell’immobile denominato “Villa Pellicoli” ubicato nella località Lonno, via Michelangelo Buonarroti n. 5, vuole assegnare in concessione d’uso il locale a destinazione commerciale, meglio descritto nel successivo articolo 2), con l’obiettivo di promuovere l’apertura di un negozio di vicinato per la vendita al dettaglio di beni alimentari e non, con particolare riferimento a quelli di prima necessità e l’erogazione di servizi strettamente connessi all’attività, al fine di garantire un servizio di interesse pubblico e rilanciare un’area soggetta a desertificazione commerciale e carenza di servizi, attraverso l’utilizzo di un immobile comunale. Garantendo altresì agli abitanti di Lonno un accesso facilitato ai beni di prima necessità, riducendo la necessità di spostamenti verso altre località e migliorando la qualità della vita dei residenti, in particolare di famiglie e anziani.

**ART. 2 – IMMOBILE OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il locale oggetto del presente bando è ubicato al piano terra dell’immobile Villa Pellicoli in via M. Buonarroti n. 5, ed è a destinazione commerciale, catastalmente individuato al foglio 8 - particella 12159 - sub 4, di complessivi 93 mq di slp (superficie lorda di pavimentazione), meglio illustrato nell’allegata planimetria; costituito da un locale di 80 mq di slp con ingresso affacciato su un porticato di pertinenza del locale stesso, oltre un servizio igienico, adattato per soggetti diversamente abili, con antibagno, di complessivi 13 mq di slp e con magazzino di pertinenza di 18 mq slp, posto al piano interrato. Catalogato come bene patrimoniale indisponibile comunale, attualmente non occupato.

### ART. 3 – CRITERI BASE PER LE OFFERTE TECNICA ED ECONOMICA

#### Offerta tecnica:

1. Creare un punto di riferimento sociale, che possa diventare un luogo di incontro e aggregazione per la comunità, favorendo la coesione sociale in una frazione percepita come isolata e destinata prevalentemente a funzioni residenziali.
2. Promuovere lo sviluppo economico locale, incentivando un'attività commerciale che possa generare nuove opportunità lavorative e, al contempo, stimolare ulteriori iniziative economiche o servizi complementari.
3. Sostenere la valorizzazione del territorio, sfruttando la presenza di attrattive locali come percorsi naturalistici e spazi pubblici, per richiamare anche un'utenza esterna, composta da visitatori occasionali o turisti.
4. Il servizio dovrà garantire un'apertura minima di 5 (cinque) giorni a settimana, con un orario giornaliero di almeno 4 ore, con la possibilità di estendere tale orario in sede di offerta. È consentita la chiusura per ferie fino a un massimo di 30 giorni complessivi, da suddividere in almeno due periodi di 15 giorni ciascuno. Si richiede inoltre la disponibilità a collaborare con l'Amministrazione Comunale per eventuali aperture straordinarie, che saranno comunicate dall'Ente con un preavviso minimo di 5 giorni. Le attività si svolgeranno esclusivamente nella fascia oraria diurna (06:00 – 22:00), salvo deroghe disposte dal Comune."

#### Offerta economica:

Massimo aumento sul canone concessorio;

### Art. 4 - ATTIVITÀ DA SVOLGERE

All'interno dei locali assegnati si dovrà svolgere, quale attività principale, il commercio al dettaglio di beni alimentari e non, con eventuale consumazione sul posto senza somministrazione, nonché i servizi all'utenza presentati nell'offerta, che non dovranno snaturare la principale attività di vendita al dettaglio.

Il concessionario non può mutare la destinazione d'uso dei locali concessi, la funzione o la natura giuridica, pena la risoluzione della concessione d'uso.

### ART. 5 – DURATA CONCESSIONE – RINNOVO /PROROGA – SUBINGRESSO

La durata della concessione è stabilita in anni 6 a decorrere dalla data di sottoscrizione della concessione stessa con eventuale rinnovo, da richiedere dal concessionario ai sensi dell'art. 8 del Regolamento in argomento, rimesso all'insindacabile giudizio della Giunta Comunale. Non è prevista la proroga. Nel caso di cessione del ramo d'azienda, precisato che la concessione amministrativa è personale e non trasmissibile, non potrà avvenire il subingresso nell'atto concessorio se non previa verifica delle condizioni oggettive e soggettive del subentrante e parere positivo della Giunta Comunale;

### ART. 6 – CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuo della concessione è quello indicato dalla perizia del Settore Gestione e Controllo del Territorio depositata al protocollo n. 23276 del 04/11/2024, abbattuto del 50% ai sensi dell'art 13, comma 1, lett. D del Regolamento, come da deliberazione di Giunta Comunale n. 279 del 22/10/2024.

Pertanto, il canone a base d'asta è il seguente:

|                            |
|----------------------------|
| Canone annuo a base d'asta |
| <b>€ 3.500,00</b>          |

All'atto della sottoscrizione della concessione dovrà essere versata una cauzione pari a 3 (tre) mensilità, calcolate sulla base dell'offerta economica.

Il canone, da versare in 4 (quattro) rate trimestrali, verrà aggiornato annualmente all'indice ISTAT.

## **ART. 7 – CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE**

Alla concessione dell'unità immobiliare vengono applicate le norme di cui al Regolamento in argomento. L'unità immobiliare viene assegnata nello stato di fatto in cui si trova, senza che l'assegnatario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato e/o per adeguamenti e/o per altri lavori che intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare, opere che devono in ogni caso essere autorizzate dalla proprietà.

L'assegnatario si farà carico di ottenere tutte le certificazioni necessarie per l'uso che verrà fatto del manufatto (compatibilmente con quanto prescritto dal presente bando) e di trasmetterle al Comune di Nembro.

L'assegnatario è tenuto, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione, alla produzione di una garanzia sul contratto stesso con le caratteristiche di cui all'art. 21 del presente bando (deposito cauzionale definitivo o fidejussione) nonché di adeguata polizza R.C. assicurativa o fidejussione bancaria di cui al successivo art. 19.

Contestualmente alla firma del contratto l'assegnatario verserà il canone di concessione relativo al primo trimestre oltre ai bolli e ad i tributi per la registrazione secondo le previsioni di legge.

È fatto divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile.

La custodia del bene affidato così come delle relative pertinenze dirette sono a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico, come pure gli oneri relativi alle utenze (elettricità e gas), l'acqua con fornitura condominiale, è ripartita per millesimi.

## **ART. 8- SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Possono presentare domanda di partecipazione al presente bando tutte le persone, sia fisiche che giuridiche (aziende private o pubbliche), nonché enti o associazioni con o senza scopo di lucro, onlus, cooperative sociali, fondazioni con finalità sociali/culturali che, alla data di pubblicazione del presente bando:

- a) non siano in condizioni di sfratto per morosità o di occupazione abusiva nei confronti del Comune di Nembro;
- b) non abbiano morosità pendenti con il Comune di Nembro e/o non abbiano rapporti debitori di qualsiasi titolo nei confronti dell'ente; di essere altresì in regola con i pagamenti di canoni e indennità concessorie e/o affittanze; ovvero di avere integralmente saldato tutte le posizioni debitorie a qualunque titolo nei confronti del Comune di Nembro entro e non oltre la data di deposito della domanda di partecipazione al presente bando;
- c) non abbiano vicende contenziose con il Comune di Nembro;
- d) non abbiano rese false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni per la partecipazione alla procedura di gara;
- e) non si trovino nelle condizioni previste dall'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 (*Cause di esclusione automatica – Codice degli Appalti*);
- f) non abbiano emesso, senza autorizzazione ai sensi dell'art. 1 della L. 386/90 (*Disciplina sanzionatoria degli assegni bancari*) o senza provvista ai sensi dell'art. 2 della L. 386/90, assegno o più assegni in tempi ravvicinati e sulla base di una programmazione unitaria di importo superiore a € 51.645,69 ovvero di non aver, nei cinque anni precedenti, commesso due o più violazioni delle disposizioni previste dai precitati artt. 1 e 2 per un importo superiore complessivamente a € 10.329,14, accertate con provvedimento esecutivo, cui sia conseguente la sanzione accessoria dell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- g) non abbiano commesso gravi violazioni, definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, ed alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- h) non si trovino, 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. (*Definizione di "Società controllate e società collegate"*);

- i) non sia stata applicata nei propri confronti la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. C), del D.Lgs 231/2001 e s.m.i. (*Sanzione interdittive – divieto di contrattare con la Pubbl. Amm.*) o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione. In generale, che non abbia riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p. (*Reati contro la Pubblica Amministrazione, contro l'ordine pubblico, contro l'economia pubblica, contro l'ambiente e contro il patrimonio*), alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- j) siano in possesso dei requisiti di ordine generale e più precisamente:  
Che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la ditta / società non sussistano le cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 (Legge antimafia) all'art. 3 della L. n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. n. 575/1965.

È consentita la presentazione della richiesta di assegnazione da parte di soggetti economici, associazioni, cooperative o aziende già costituiti formalmente, che intendano partecipare in forma associata. In tal caso, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti partecipanti all'associazione e contenere l'impegno, in caso di assegnazione, a perfezionare l'atto costitutivo entro e non oltre 30 (trenta) giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria. Tali soggetti dovranno inoltre depositare, al momento della presentazione della domanda ai sensi del successivo art. 15, unitamente al modello di cui all'allegato A debitamente compilato e sottoscritto, una dichiarazione d'impegno a costituire una ATI-ATS/ATA in conformità al modello di cui all'allegato intitolato "DICHIARAZIONE DI IMPEGNO A COSTITUIRE UN'ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI SCOPO/ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI IMPRESA".

È consentita la presentazione della richiesta di assegnazione da parte di persone private, queste devono aver compiuto il diciottesimo anno di età e la domanda di partecipazione alla gara dovrà contenere l'impegno, in caso di assegnazione, di costituirsi in forma di impresa - ditta - entro e non oltre 60 (sessanta) giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria. Detti soggetti dovranno depositare, in sede di presentazione della domanda di cui all'allegato modello, dichiarazione d'impegno a costituirsi in una ditta economica, modello intitolato "DICHIARAZIONE DI IMPEGNO".

Il mancato rispetto del termine di 60 (sessanta) giorni per la costituzione dell'associazione temporanea o dell'impresa, così come previsto nei commi precedenti, comporterà la decadenza automatica dall'assegnazione.

#### **Art. 9 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare al bando i già menzionati soggetti devono possedere i requisiti di cui all'articolo precedente, da dichiarare con i propri dati anagrafici nel modello **A)**, devono inoltre dichiarare:

- a. Di possedere i requisiti soggettivi e oggettivi per l'esercizio dell'attività di vendita e di somministrazione, previsti dagli artt. 65 e 66 della legge regionale n. 6/2010. Se persona fisica non ancora costituitasi in impresa, atto d'obbligo a conseguire titolo;
- b. In caso di società, cooperative sociali, società cooperative e consorzi di cooperative, enti o associazioni che i requisiti sono posseduti da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza
- c. Di aver visionato l'immobile oggetto del presente bando e di avere preso visione dello stesso accettandone i contenuti senza condizioni e riserve.
- d. Di aver preso atto del Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'ente o nella gestione dell'ente, reperibile al seguente link: <https://www.comune.nembro.bg.it/aree/governo/atti-del-comune/regolamenti/> ;
- e. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili a norma della legge n. 68/1999.
- f. I cittadini extracomunitari di essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

- g. Il soggetto che presenta domanda per conto di una società di persone o di capitali di un ente o di un'associazione non la potrà presentare contemporaneamente come singola persona fisica.

Per soggetti privati non ancora costituitisi in soggetto economico di rinvia al precedente articolo 8 ultimo comma.

I requisiti professionali obbligatori per la vendita di alimentari sono, in alternativa tra loro:

- 1- avere frequentato con esito positivo un corso professionale (durata minima 130 ore) per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle Regioni. Al termine del corso è previsto un esame di idoneità che abilita sia all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, sia all'esercizio del commercio di prodotti alimentari.
- 2- avere prestato la propria opera per almeno due anni (anche non continuativi) nel quinquennio precedente, in proprio o presso imprese esercenti l'attività nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di: dipendente qualificato, addetto alla vendita, somministrazione o preparazione degli alimenti; o socio lavoratore; collaboratore familiare.
- 3- essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola a indirizzo professionale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

In caso di società, cooperative sociali, società cooperative e consorzi di cooperative, enti o associazioni i requisiti morali e professionali devono essere posseduti da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza.

L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà 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. Si ricorda inoltre che la falsa dichiarazione costituisce, tra l'altro, causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto.

In caso di Associazione Temporanea di Imprese / Società (ATI-ATS) o di Associazioni (ATA) dovranno essere specificate le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati.

#### **ART. 10 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà la **durata di anni 6 (sei)** che decorrono dalla data di sottoscrizione dell'atto concessorio stesso, l'eventuale rinnovo è rimesso alla decisione della Giunta Comunale. Non è prevista la proroga.

L'immobile viene consegnato a corpo così come risulterà dal verbale di consegna. In nessun caso saranno ammesse opere, lavori e fornitura con richiesta di rimborso ad eccezione della fattispecie di cui all'art. 7 del Regolamento così come recepita nel presente bando all'art. 6. 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'immobile 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. 11 – PRESENZA ARREDI E ATTREZZATURE**

Il gestore deve provvedere a proprie spese all'arredo dei locali di vendita con relativa attrezzatura per la conservazione dei prodotti alimentari, avente i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente. I beni rimarranno di proprietà del gestore che s'impegna fin d'ora a rimuoverli dai locali concessi al termine della concessione, sia che avvenga per scadenza naturale dei termini o per risoluzione.

L'immobile al momento del sopralluogo per l'aggiudicazione risulta con arredi ed attrezzature appartenenti al precedente gestore che ha espresso la volontà di donarli al vincitore del bando qualora lo stesso desiderasse riceverli. Si precisa che l'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità per la mancata funzionalità di alcuni o parti di esso e vien manlevata da qualsiasi responsabilità, interessi o altro relativamente ad essi o alle eventuali trattative tra il precedente gestore e l'aggiudicatario. Nel caso in cui il vincitore non fosse interessato all'arredo, sarà responsabilità del precedente gestore provvedere alla rimozione entro 15 giorni dal ricevimento dell'invito trasmesso dagli uffici comunali competenti, e restituire i locali in condizioni adeguate e conformi agli standard richiesti.

## **ART. 12 - PRINCIPALI ONERI CONTRATTUALI**

L'aggiudicatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità 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 di concessione d'uso;
- b. Spese inerenti alla manutenzione della struttura, compresa l'imbiancatura dei locali concessi al termine della concessione d'uso;
- c. preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di effettuare interventi di tipo edilizio o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile concesso, nel rispetto dei vincoli imposti dall'Amministrazione stessa;
- d. esecuzione di tutti i lavori di adeguamento eventualmente richiesti all'A.T.S. Azienda di Tutela della Salute di competenza per l'esercizio dell'attività;
- e. presentazione di regolare SCIA, segnalazione certificata inizio attività, per l'avvio dell'attività commerciale di vendita al dettaglio, allo sportello unico del comune di Nembro;
- f. possesso dei requisiti professionali di cui alla l. r 6/2010 precisati nel precedente art. 9 (*requisiti professionali*) o, per i soggetti privati l'obbligo di nominare un preposto nelle more del periodo del corso professionale.
- g. adempimento oneri relativi all'ottenimento di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie allo svolgimento delle attività;
- h. provvedere alla stipula dei contratti relativi alle forniture utenze per riscaldamento eventuale condizionamento dell'aria ed energia elettrica;
- i. pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario;
- j. smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme delle prescrizioni del Comune di Nembro;
- k. stipula di una polizza assicurativa come riportato al successivo punto del presente bando; l. restituzione dei locali nella loro integrità;
- m. divieto di sub concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo;
- n. pagamento delle spese presenti e future inerenti il contratto di concessione d'uso;
- o. ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di adeguamento funzionale e/o impiantistico necessari per l'esercizio delle attività indicate nell'offerta tecnica, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le già menzionate approvazioni e autorizzazioni;

- p. a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e, qualora se ne accoli il carico ai sensi dell'art. 6 del presente bando, alla manutenzione straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
- q. a pagare il canone di concessione stabilito, in rate trimestrali anticipate;
- r. ad acquisire tutte le licenze commerciali, se del caso, previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti;
- s. a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività proposte in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.
- t. pagamento della cauzione o presentazione della fideiussione;
- u. divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- v. 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;
- w. sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- x. divieto di arrecare danni all'immobile e alle relative pertinenze;
- y. rispetto dei vigenti CCNL per l'eventuale assunzione di personale dipendente;
- z. rispetto della normativa nazionale relativa ai requisiti acustici di cui alla L. 447/1995; aa. rispetto degli eventuali regolamenti comunali di competenza.

### **Art. 13 - 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 e-mail a [commercio@nembro.net](mailto:commercio@nembro.net) (Tel. 035 471307-375).

### **ART. 14 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

Gli interessati dovranno presentare i documenti, entro le ore 23:59 del 22/12/2024 pena di esclusione, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Comune di Nembro, avente ad oggetto la dicitura: "GARA PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO ALL'INTERNO DI VILLA PELLICOLI IN VIA M. BUONARROTI 5, DESTINATO AD ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN NEGOZIO DI VICINATO ALIMENTARE E NON ALIMENTARE Il plico di cui sopra dovrà essere confezionato secondo le modalità indicate e dovrà contenere, pena l'esclusione, tre allegati zippati:

cartella file /Busta n 1 – AMMINISTRATIVA:

- a) La domanda, munita di marca da bollo (se dovuta ai sensi di legge, l'eventuale esclusione dovrà essere dichiarata a responsabilità del concorrente) debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO. La domanda di partecipazione dovrà essere debitamente sottoscritta, con firma leggibile, dal rappresentante legale, dal mandatario, da tutti gli associandi in caso di ATI-ATS /ATA non formalmente costituite, dal privato;
- b) Bando di Gara, firmato per accettazione;
- c) Eventuale allegato di assunzione obbligo a costituirsi in Soggetto economico, con conseguenti requisiti professionali o in ATI-ATS /ATA;
- d) Dichiarazione di presa visione dei luoghi e di avvenuta lettura del Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'ente o nella gestione dell'ente, reperibile al seguente link <https://www.comune.nembro.bg.it/export/sites/default/.galleries/documenti/Regolamenti/DELI>

BERA\_Num\_27\_\_Allegato1\_Approvato29\_05\_204\_REGOLAMENTO-CONCESSIONI-BENI.pdf; e)  
Dichiarazione regolarità contributiva;

f) informativa sul trattamento dei dati personali, debitamente sottoscritta per presa visione dal legale rappresentante;

g) documento d'identità

**Cartella 2 – OFFERTA TECNICA** (70/100 punti), illustrata con una breve ma dettagliata relazione tecnica, riguardante l'attività che si intende svolgere nell'unità immobiliare, prendendo atto del vincolo di destinazione dell'immobile a realizzazione di un negozio di vicinato e secondo i criteri espressi all'art. 3 del presente bando.

**Cartella 3 - OFFERTA ECONOMICA** (30/100 punti) resa mediante formulazione di offerta in termini di RIALZO su del canone annuo a base d'asta.

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 con firma autografa, a pena di esclusione, dal titolare dell'impresa offerente, o in caso si tratti di società, da chi ne ha la rappresentanza legale.

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. 15 - 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. 16 - CRITERI DI VALUTAZIONE**

La Commissione di gara provvederà alla formazione della graduatoria delle offerte valide, classificando prima l'offerta del concorrente che avrà conseguito il più alto punteggio complessivo. In caso di parità si procederà ad aggiudicazione tramite sorteggio;

L'assegnazione in concessione avverrà esclusivamente in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta socialmente più adeguata e/o rispondente alle finalità sociali richieste nel presente bando, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, attraverso una valutazione effettuata da apposita Commissione di Gara composta da tre commissari, sulla base del soggetto partecipante, del progetto di utilizzo del bene (con attribuzione di massimo 70 punti su 100) e dell'offerta economica (con attribuzione di massimo 30 punti su 100).

Le offerte saranno valutate dalla Commissione, sulla base di quanto previsto all'art. 5 del Regolamento in parola, delle linee di indirizzo approvate dalla Giunta comunale nella seduta n. 279 del 22/10/2024 e recepiti quali criteri di assegnazione all'art. 3 del presente bando.

La commissione avrà a disposizione 100 punti di cui 70 per l'offerta tecnica/progetto come segue:

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>OFFERTA TECNICA/PROGETTO</b> | <b>MAX p.70</b> |
|---------------------------------|-----------------|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• rispondenza del progetto presentato alle finalità individuate dalla giunta: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Creare un luogo di incontro per favorire la coesione sociale. Massimo punti 10</li> <li>2. Promuovere lo sviluppo economico locale e creare lavoro. Massimo punti 10</li> <li>3. Valorizzare il territorio e attrarre visitatori e turisti. Massimo punti 10</li> <li>4. Garantire orari di apertura minimi e collaborazione con il Comune. Massimo punti 10</li> </ol> </li> </ul> | <b>Max 40</b>   |
| b. collegamento sul territorio con istituzioni e altri soggetti operanti sul territorio  | <b>Max p.10</b> |
| c. disponibilità ad apportare migliorie ai locali richiesti in concessione   | <b>Max p.10</b> |
| d. distanza della sede operativa o, in assenza, della sede legale del concessionario dal comune di Nembro con un peso ponderale come segue:<br>- sede in Nembro: 10<br>- sede entro 5 km da Nembro: 5<br>- sede oltre 5 km da Nembro: 0  | <b>Max p.10</b> |

Altri 30 punti saranno assegnati all'offerta economica:

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>OFFERTA ECONOMICA</b>                  | <b>MAX p.30</b> |
| a. aumento sul canone annuo a base d'asta | <b>Max p.30</b> |

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. 17 - 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 e la congruità col presente bando. In seguito, procederà, in seduta riservata, alla valutazione delle singole offerte e formerà la graduatoria definitiva.

Ad ultimazione dei lavori della Commissione verranno pubblicati 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. 18 - STIPULA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

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

L'Amministrazione inviterà entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione il soggetto aggiudicatario a sottoscrivere il contratto di concessione in forma di scrittura privata con oneri a suo carico.

Ove l'aggiudicatario non si presenti per la stipulazione del contratto nel giorno a tale scopo stabilito, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione fermo restando la facoltà di richiesta di risarcimento per l'eventuale danno subito.

L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione in oggetto e/o revocare, integralmente ovvero per singoli lotti, il presente avviso – anche ai sensi dell'art. 21 quinquies Legge 241 del 1990 ed in conformità all'art. 15 comma 2 del Regolamento senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

## **ART. 19 - ASSICURAZIONI E GARANZIE**

Il Concessionario si impegna a stipulare, presso primarie compagnie di assicurazione, apposite Polizze Assicuratrici 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 € 1.000.000,00= (un milione,00) per sinistri.
- 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 mediante deposito di denaro effettuato tramite il circuito PAGOPA, fideiussione bancaria o polizza dell'importo precisato all'art. 21;

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

## **ART. - 20 DECADENZA, RISOLUZIONE, REVOCA, RECESSO**

È prevista la clausola di decadenza dal contratto concessorio per i casi di cui all'art. 15 del Regolamento.

il Comune di Nembro ha 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 preavviso pari a mesi 3 (tre) mesi o, in caso di somma urgenza senza preavviso, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico. In tal caso, il Gestore avrà diritto al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento e che non siano già stati ammortizzati

Nel caso in cui il Gestore intenda esercitare il diritto di recesso dal rapporto concessorio, è obbligato a comunicare al Comune di Nembro un preavviso di almeno 6 (sei) 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 qui previsti 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 (obblighi del conduttore) ed il Gestore non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del comune.

#### **ART. 21 - DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO**

In sede di stipula del contratto, sarà chiesto all'Aggiudicatario di costituire il deposito cauzionale definitivo pari a n. 3 (tre) mensilità calcolate sul canone offerto, a garanzia degli obblighi contrattuali, secondo le modalità indicate dall'art. 17 del Regolamento in parola per le concessioni in uso di beni demaniali e patrimoniali dell'ente o nella gestione dell'ente.

Il deposito cauzionale definitivo verrà restituito alla scadenza della concessione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Concedente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Concessionario, nonostante la preventiva diffida a adempiere del Concedente, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto.

La cauzione di cui sopra è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a) mediante deposito di denaro effettuato tramite il circuito PAGOPA;
- b) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n° 635;
- c) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del DPR 13 febbraio 1959, n° 449 e del decreto legislativo 17 marzo 1995, n° 175.

#### **ART. 22 - SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Tutte le spese inerenti il contratto di concessione sono a carico del concessionario, insieme a quelle di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria e rogito se dovuti.

Sono a carico del Concessionario le spese relative al servizio di pulizia, alle spese per fornitura dell'acqua, e alle relative spese condominiali.

#### **ART. 23 - COMUNICAZIONI AI CONCORRENTI**

Le comunicazioni ai concorrenti relative alla presente procedura potranno essere inviate a mezzo posta elettronica o/e telefonica fino all'aggiudicazione e successivamente a mezzo posta elettronica certificata al recapito che ciascun concorrente dovrà indicare, restando, in questo caso, sollevata la stazione appaltante da ogni disguido di recapito dovuto ad erronea o falsa indicazione del recapito mail od inefficienza tecnica di ricezione dello stesso.

## **ART. 24 - 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](mailto: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. 25- ULTERIORI INFORMAZIONI**

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'ufficio SUAP/Commercio:

tel. 035471307 – 375, e-mail: [commercio@nembro.net](mailto:commercio@nembro.net);

Il responsabile del procedimento, ai sensi della L. 241/1990, è Tavola dott.sa Adelaide.

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

Nembro, lì 21/11/2024

### **La Responsabile de Settore Gestione e Controllo del territorio**

Arch. Paola Fabbietti

*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*

