



BANDO DI GARA PER LA SCELTA DEL CONTRAENTE CUI ASSEGNARE IN CONCESSIONE D'USO L'IMMOBILE DENOMINATO "BAR PORTICI" DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SULZANO – CIG: 8562460D82

Art.1. Oggetto, finalità e normativa applicabile

1. Il presente Bando è finalizzato alla scelta di un soggetto cui affidare in concessione l'immobile denominato "Bar Portici" in Comune di Sulzano attraverso la presentazione di una proposta di cui all'articolo 183, comma 15, del decreto legislativo 50/2016;
2. L'obiettivo prioritario che si intende ottenere con l'affidamento in concessione consiste nella riqualificazione, ristrutturazione, e gestione dell'immobile nei limiti e alle condizioni degli strumenti urbanistici vigenti;
3. L'immobile oggetto del Bando è rappresentato nelle planimetrie, allegate al presente Bando.
4. L'oggetto della presente gara consiste nell'affidamento in concessione di un immobile appartenente al patrimonio comunale sito in:

Comune: **Sulzano (BS)**

Indirizzo: **Via Cesare Battisti 91**

Coordinate Google-Maps: **45.690346; 10.100052**

L'immobile in oggetto è composto da una sala adibita a bar, un plateatico scoperto con vista sul lago ed un plateatico coperto con vista sulla via Cesare Battisti, un ripostiglio sul retro, ed al piano interrato collegato al piano terra con una scala esterna, un deposito e servizio igienico. Il locale bar ha una superficie di circa 63,00 mq, il deposito di circa 47,00 mq, ed il servizio igienico di 2,50 mq.

Descrizione sommaria delle aree e strutture oggetto del presente bando di gara:

la sala del bar è un locale vetrato su tre lati ed è posto al piano terra del Municipio comunale, in zona centrale rispetto al paese ed ai servizi presenti sul territorio. L'immobile è caratterizzato da un porticato che si sviluppa sui tre lati e che determina uno spazio coperto attualmente solo in parte utilizzato come pertinenza del bar. Sul lato verso est, verso la via C. Battisti principale strada di attraversamento del paese, il bar presenta l'ingresso principale, e il plateatico coperto con di fronte la fermata dell'autobus di linea. Sul lato verso nord il portico coperto prosegue e collega i clienti a tre posti auto pubblici con sosta a tempo. Sul lato a sud il bar ha il locale accessorio, e tramite sempre il portico coperto, si accede alla piazza Teofilo Folengo con parcheggi pubblici a disposizione, ed all'ingresso del Municipio. Infine sul lato verso ovest, il bar ha a disposizione una terrazza-plateatico con vista sul lago e su Monte Isola, collegata alla piazza XVIII Maggio che a sua volta connette l'imbarcadero, il parco giochi, l'ufficio turistico ed i servizi annessi, e la via Cadorna quale strada storica e caratteristica di Sulzano con le tipiche ville a lago e la zona pedonale.



5. La struttura dell'edificio è intelaiata in c.a. con pilastri liberi al piano terra per creare il portico;
6. Si precisa che le autorizzazioni/concessioni/comunicazioni necessarie per eseguire le opere di ristrutturazione e/o per l'esercizio delle attività che il concorrente intende avviare all'interno dell'immobile non sono comprese nell'oggetto della presente gara ma dovranno essere ottenute dal Concessionario successivamente l'aggiudicazione.
7. L'Immobile nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Sulzano (BS) è classificato in zona SP2- servizi di tipo comunitario. Per una puntuale e corretta definizione dei vincoli insistenti i concorrenti dovranno documentarsi presso i competenti uffici del Comune di Sulzano- Ufficio Tecnico Urbanistica. Di quanto sopra dovrà tenersi conto in sede di predisposizione del progetto di riqualificazione e manutenzione straordinaria. Si precisa che ogni verifica, richiesta o parere necessarie per la ristrutturazione e per il conseguente esercizio dell'attività, che il partecipante al presente bando intenderà porre in essere, è a totale carico del richiedente stesso.
8. L'immobile oggetto di affidamento in concessione è attualmente condotto in locazione dai signori Attilia Bolis, Silvia Palazzini e Onsy Isshak Salama, succeduti nel rapporto al signor Alfredo Palazzini, in forza di contratto stipulato con il Comune di Sulzano in data 2 gennaio 1997, successivamente rinnovato e in scadenza al 1° gennaio 2021 sulla base della disdetta tempestivamente comunicata in data 29 luglio 2019; agli attuali conduttori spetta il diritto di prelazione ad assumere il ruolo di promotore secondo quanto indicato al successivo articolo 10.

Art. 2. Soggetti ammessi alla procedura

1. Le domande di partecipazione alla gara possono essere presentate da persone fisiche, imprese individuali, società, consorzi ed imprese in genere, compresi i raggruppamenti temporanei di concorrenti di cui all'art.45 del D. Lgs. 50/2016.
2. Per la partecipazione alla gara costituiscono requisiti minimi necessari:
 - a. assenza di cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016, comprese quelle previste dalla normativa antimafia. In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio, i requisiti devono essere posseduti da ciascuna impresa costituente il raggruppamento o consorzio nel suo complesso;
 - b. assenza di situazioni di contenzioso o di inadempienza nei confronti del Comune di Sulzano, o di situazioni di inadempienza nell'esecuzione di contratti e/o nell'ambito di rapporti di concessione e/o locazione intercorsi con il Comune di Sulzano;
 - c. regolarità fiscale e contributiva;
 - d. insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o di un procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - e. divieto di qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti e dei consorzi di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, che non sia preventivamente autorizzata dal Comune. Tale composizione non potrà comunque mutare nei primi due anni di concessione.



- f. al fine di garantire che l'offerta sia presentata in autonomia, è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio di concorrenti, ovvero di partecipare anche in forma individuale.

In caso di soggetti concorrenti con sede in uno Stato straniero, i dati relativi all'iscrizione al Registro delle Imprese devono essere sostituiti con i dati di iscrizione nell'Albo o Lista Ufficiale dello Stato di appartenenza. Inoltre, le dichiarazioni ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 devono essere sostituite con idonea dichiarazione equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

In relazione all'attività di somministrazione prevista all'interno dei locali, il partecipante alla presente procedura dovrà essere in possesso dei requisiti morali e professionali richiesti per lo svolgimento dell'attività.

Potranno partecipare al presente bando unicamente i soggetti con esperienza dimostrabile almeno triennale; nel caso di società o raggruppamenti tale requisito può essere posseduto da almeno uno dei soci.

Il concessionario individuato a seguito della procedura dovrà gestire direttamente l'attività, senza la possibilità di alcuna sub concessione.

Non è ammesso il subentro nella concessione per cessione/affitto di ramo d'azienda nei primi 5 anni di concessione che dovrà essere preventivamente approvato dal Comune.

Nel caso di rinuncia del concessionario, o di decadenza della concessione / risoluzione del rapporto il Comune si riserva di procedere con lo scorrimento della graduatoria o con l'esperimento di una nuova procedura ad evidenza pubblica (bando).

Nel caso di società aggiudicataria, almeno uno dei soci dovrà essere in possesso dei requisiti professionali per lo svolgimento dell'attività.

Nel caso di partecipazione in forma di raggruppamento, all'interno dello stesso dovrà esserci obbligatoriamente almeno un soggetto in possesso del predetto requisito.

Nell'offerta dovranno essere specificate le singole attività svolte dai soggetti del raggruppamento. All'interno dei locali non potranno essere installati apparecchi elettronici con vincite in denaro (slot machine o simili).

Art. 3. Capacità economica, finanziaria e tecnica

Il soggetto concorrente, pena la non ammissione, deve:

1. possedere un fatturato medio annuo relativo alle attività svolte nell'ultimo triennio antecedente la pubblicazione del presente bando non inferiore ad almeno euro 200.000,00 annui (settore somministrazione e ristorazione) per servizi affini.
2. Per la progettazione sono a carico del soggetto aggiudicatario gli oneri relativi alle spese da sostenersi per la fase di redazione del progetto definitivo ed esecutivo, coordinamento della sicurezza ed in generale tutte le spese tecniche, compresi oneri fiscali di legge.

Art. 4. Progetto di riqualificazione e manutenzione straordinaria

1. Premesso che l'immobile oggetto della presente gara necessita di interventi di ristrutturazione e ammodernamento, il concorrente dovrà garantire, a propria cura e spese, la realizzazione dei seguenti interventi minimi:



- a. verifiche strutturali, a firma di tecnico abilitato, dell'edificio e conseguenti interventi di manutenzione e consolidamento funzionali all'adeguamento sismico delle strutture;
- b. recupero funzionale dell'edificio e delle pertinenze;
- c. rifacimento/manutenzione straordinaria delle dotazioni impiantistiche dell'edificio e delle pertinenze;
- d. verifica della rispondenza ai requisiti di legge degli impianti e dei fabbricati;
- e. adeguamento delle strutture alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio delle eventuali altre attività che il Concorrente intenda esercitare all'interno delle strutture esistenti;
- f. abbattimento delle barriere architettoniche in modo da consentire l'accessibilità e visibilità al compendio immobiliare, ai sensi e con le modalità previste dalla Legge 104/1992.

2. Tutti gli interventi dovranno tenere conto dei vincoli previsti dal P.G.T. del Comune di Sulzano. E' eventualmente consentito l'ampliamento del locale commerciale chiudendo parte del portico esistente in allineamento con i pilastri e con l'edificio stesso.

3. A tale scopo il concorrente dovrà:

- a. presentare un **progetto di fattibilità tecnica ed economica** di riqualificazione ristrutturazione, redatto da un professionista abilitato, nel quale dovranno essere previsti tutti gli interventi ritenuti opportuni e conformi alle vigenti normative in materia, per il miglior espletamento dell'attività, tenuto conto dei vincoli urbanistici, ambientali e funzionali insistenti sull'immobile. Si precisa che il progetto di cui sopra è valutato ai soli fini dell'aggiudicazione della gara e non costituisce approvazione e/o rilascio di autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica.
- b. predisporre e presentare un **Piano Tecnico Finanziario**, documento atto ad esplicitare i presupposti e le condizioni base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione per l'intero arco del periodo concessorio richiesto. Tale Piano Tecnico Finanziario (PTF) dovrà essere asseverato da professionista abilitato all'esercizio della professione di commercialista o da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'Art. 106 del D.Lgs. 1.09.1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) o da una società di revisione ai sensi dell'Art. 1 della legge 23.11.1939, n. 1966 (Disciplina delle società fiduciarie e di revisione), allo scopo di attestarne la coerenza e l'equilibrio.

Art. 5. Elaborati facenti parte del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

1. Il Concorrente, ai fini della valutazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica di riqualificazione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'immobile dovrà presentare, pena l'esclusione, i seguenti elaborati:
 - a. Relazione generale e tecnico descrittiva, necessariamente suddivisa nei seguenti paragrafi:



- I. proposte relative all'attività che si intende effettuare;
 - II. piano gestionale delle attività previste con specifico riferimento al personale che si intende utilizzare espresso in ore/anno;
 - III. quadro degli interventi in relazione alle attività proposte ed al progetto di gestione;
 - IV. definizione degli interventi edilizi proposti sugli edifici, sulle altre opere e sulle aree pertinenziali;
 - V. relazione tecnico-illustrativa delle opere in progetto con esplicito riferimento alle tipologie realizzative, alla conformità degli interventi previsti agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali, nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti, comprese quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie;
 - VI. indicazione di materiali, caratteristiche, tecnologie costruttive, impianti, suddivisa tra:
 1. interventi sugli edifici;
 2. altre opere esistenti e aree pertinenziali;
 - VII. cronoprogramma con indicazione espressa:
 1. del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna a presentare il progetto definitivo a far data dall'aggiudicazione del bando per la realizzazione dell'opera;
 2. del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna al collaudo dell'opera a far data dal titolo edilizio e paesistico ambientale;
- b. Elaborati grafici:
- I. planimetria generale e schemi grafici in scala non inferiore a 1:200 nei quali vengano evidenziati gli interventi e le soluzioni funzionali, impiantistiche e tipologiche proposti in tutti gli spazi e volumetrie che compongono il bene in concessione;
 - II. elaborato di foto inserimento e/o rendering 3d rappresentativo degli interventi proposti sull'involucro, la volumetria e le parti esterne ai fabbricati;
 - III. planimetria/e, in scala idonea, con perimetrazione di tutte le singole attività proposte e destinazione d'uso dei locali e delle pertinenze (es. nel caso di ristorazione: tavola indicante sala da pranzo, cucina, ripostigli, servizi igienici dedicati, accessi, percorsi ecc.);
2. Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture da realizzarsi sull'immobile in concessione (impiegando il Prezziario Regione Lombardia anno 2019).

Art. 6. Canone concessorio e altri oneri a carico del Concessionario

1. Il canone concessorio annuo minimo richiesto è convenzionalmente stabilito in **euro 18.000,00 (diciottomila/00)**. Detto importo è stato calcolato considerando: le superfici richieste in uso esclusivo sopra indicate, il fruitore di tipo ordinario e l'utilizzo destinato a pubblico esercizio. Detto importo è vincolante unicamente ai fini del presente bando e non rappresenta il canone che verrà effettivamente richiesto all'aggiudicatario.



2. I beni oggetto di concessione vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui versano attualmente e ogni onere diretto e indiretto necessario o propedeutico all'utilizzo che il partecipante alla gara intenderà farne è a totale ed esclusivo carico del Concessionario. A titolo meramente indicativo e non esaustivo saranno a carico del Concessionario i costi e le azioni necessari per:

- la progettazione dell'intervento;
- l'acquisizione di autorizzazioni, permessi e concessioni;
- la ristrutturazione/riqualificazione dell'immobile, dei sotto servizi e impianti;
- collaudi statici, certificazioni impiantistiche e agibilità;
- le dotazioni strumentali;
- i costi di allaccio agli impianti;
- i costi per le utenze;
- i costi la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- i canoni concessori, le imposte e tasse poste a carico dell'occupante e/o del possessore dell'immobile.

Art. 7. Durata

1. L'immobile e le sue pertinenze vengono affidate in concessione per la durata di anni 20. La durata potrà essere incrementata, a richiesta del concessionario, di anni 5 ogni 50.000,00 euro di investimento, al netto delle imposte, a carattere durevole desunto dal computo metrico allegato al progetto di intervento presentato dal concessionario in sede di gara.
2. In ogni caso la durata complessiva della concessione non potrà essere superiore a anni 30.

Art. 8. Criteri di valutazione dell'offerta

Il criterio per la scelta del contraente è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Sarà valutata sia la quantità che la qualità di quanto offerto.

L'esame e la valutazione delle offerte sono svolte con riferimento alla maggiore idoneità dell'iniziativa a soddisfare in via combinata gli interessi pubblici alla valorizzazione turistica ed economica dell'immobile e delle sue pertinenze, nonché all'esperienza professionale maturata nel settore dal soggetto richiedente.

Si procederà con l'attribuzione di un punteggio fino ad **80 punti** all'offerta tecnica/qualitativa e fino a **20 punti** all'offerta economica.

Preso atto della natura e delle caratteristiche dell'immobile oggetto della procedura di aggiudicazione, al fine di valutare gli aspetti qualitativi del partecipante e dell'offerta verranno assegnati fino ad un massimo di **punti 80** secondo i seguenti criteri:

- | | | |
|----|--|-----------------|
| a. | Caratteristiche del progetto di riqualificazione | fino a punti 50 |
| b. | Misura degli investimenti a carattere durevole | fino a punti 20 |



Sede distaccata del Sebino Bresciano

c. Incremento livelli occupazionali fino a punti 10

2. Si precisa che l'affidamento della concessione potrà essere disposto anche in presenza di un solo offerente.

3. Criteri di valutazione:

a. Caratteristiche del progetto di riqualificazione fino a punti 50

La valutazione qualitativa e discrezionale del progetto presentato da parte della commissione avviene con l'attribuzione di un coefficiente, compreso tra 0 (zero) e 1 (uno), da parte di ciascun commissario, secondo la seguente scala di valori (con possibilità attribuzione di coefficienti intermedi in caso di giudizi intermedi):

Coefficiente	Giudizio
0	Inadeguato rispetto a quanto atteso
0,3	Inferiore rispetto agli standard attesi
0,5	In linea con gli standard attesi
0,8	Superiore agli standard attesi
1	Eccellente

L'attribuzione dei coefficienti avviene sulla base dell'autonomo e libero apprezzamento di discrezionalità tecnica di ciascun commissario.

Per l'elemento di valutazione è effettuata la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario ed individuato il relativo coefficiente, riportando ad 1 (uno) la media di valore più elevato e proporzionando a tale media di valore più elevato, le medie delle altre offerte, secondo la formula:

$$V(a)_i = P_i / P_{max}$$

dove:

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione del sub-elemento o dell'elemento (i) dell'offerta (a) compreso tra 0 (zero) e 1 (uno);

P_i = media (o la somma) dei coefficienti attribuiti dai commissari del sub-elemento o dell'elemento (i) dell'offerta (a) in esame;

P_{max} = media (o la somma) di valore più elevato dei coefficienti attribuiti dai commissari al sub-elemento o all'elemento (i) tra tutte le offerte.



A ciascun singolo elemento di valutazione è assegnato un punteggio (cosiddetto indice di valutazione) costituito dal prodotto del relativo coefficiente per il peso previsto.

Nel caso in cui un'offerta tecnica sia parziale, per la mancata presentazione di documentazione al relativo concorrente è attribuito inderogabilmente il coefficiente "zero" in corrispondenza dell'elemento di valutazione non presentato, e lo stesso elemento non presentato non è oggetto di valutazione.

Ai fini della valutazione delle offerte i punteggi saranno espressi con due cifre decimali, arrotondati all'unità superiore qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

Prima di procedere alla definizione dell'attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica (elemento quantitativo), sarà stilata, al termine del processo valutativo degli elementi tecnico-qualitativi, la graduatoria provvisoria dei soli elementi di natura qualitativa, sommando il punteggio ottenuto dai concorrenti per ciascun elemento.

CRITERI	PUNTEGGIO	GIUDIZIO
Tipologia e qualità dei materiali, impianti e tecnologie costruttive proposte	massimo 10 punti	x coefficiente
Soluzione per efficientamento energetico proposte	massimo 5 punti	x coefficiente
Tipologie e stile arredi del locale e dell'area esterna proposte	massimo 10 punti	x coefficiente
Migliorie nel cronoprogramma	massimo 5 punti	da 0-6 mesi punti 2 da 7-12 mesi punti 5
Proposte sistemazioni area esterne non di pertinenza del locale commerciale (es. facciate, aiuole, ingresso municipio, etc)	massimo 10 punti	x coefficiente
Varietà servizi proposti per la somministrazione alimenti e ristorazione	massimo 10 punti	1 servizio punti 3 2 servizi punti 6 3 o più servizi punti 10

b. Misura degli investimenti di natura durevole.

Fino punti 20

Gli investimenti ammissibili, al netto dell'IVA, sono:

1. Manutenzione straordinaria dell'edificio e delle pertinenze;
2. Spese per allacci alle utenze;
3. Spese tecniche nel limite massimo del 10% delle somme di cui ai punti precedenti.



la valutazione degli investimenti di natura durevole avverrà sulla base della seguente formula:

$$P_i = P_{ma} \times l_i / I_{max}$$

Dove:

P_i = punteggio da attribuire all'offerta esaminata

P_{ma} = punteggio massimo attribuibile

I_{max} = maggiore investimento di natura durevole

l_i = investimento esaminato

c. Incremento livelli occupazionali

fino a punti 10

L'incremento verrà con specifico riferimento al personale che si intende utilizzare espresso in "ore/anno" nella misura di un punto per ogni 900 ore/anno di personale impiegato.

L'OFFERTA ECONOMICA verrà valutata come segue:

- a) Al concorrente che avrà offerto il maggior rialzo percentuale sul canone posto a base della procedura (€ 1.500,00 mensili per un totale annuo di € 18.000,00 + IVA) sarà assegnato il punteggio massimo di **15 punti**. Agli altri concorrenti verranno attribuiti i punteggi secondo la seguente formula matematica:

$$P_{Conc} = 15 \times \% \text{ rialzo (indicata in offerta)} / \% \text{ rialzomax}$$

Dove:

P_{conc} = punteggio da attribuire al singolo concorrente

15 = punteggio massimo attribuibile

% rialzo = rialzo offerto dal concorrente

% rialzo massimo = massimo rialzo offerto dai concorrenti

Al concorrente che non avrà proposto alcun rialzo non verrà assegnato alcun punteggio per la parte economica.

- b) Riduzione della durata massima della concessione (max **5 punti**; calcolata attribuendo 1 punto /anno)

Il soggetto aggiudicatario sarà il soggetto che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo dato dalla somma tra il punteggio per la parte progettuale/qualitativa e il punteggio per la parte economica. Quanto specificato nell'offerta tecnica sarà vincolante per l'aggiudicatario.



Nel caso vi sia un unico concorrente non verrà attribuito alcun punteggio (parte economica) e l'offerta parte tecnica verrà sottoposta ad una valutazione di adeguatezza da parte della Commissione con attribuzione del relativo punteggio. Il maggior rialzo offerto sarà comunque vincolante per l'aggiudicatario.

E' fatta salva la facoltà di escludere l'offerta per inadeguatezza dell'offerta tecnica presentata.

Art. 9. Indicazioni sulla procedura

1. La proposta progettuale presentata a livello di progetto di fattibilità deve essere redatto come da art.4 e 5 del Bando, nonché completato con:
 - a. Bozza di Convenzione;
 - b. Piano Economico Finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo art. 183 del D. lgs. 50/2016 (comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta progettuale, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 del codice civile);
 - c. Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.
 - d. La proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti, dalla cauzione di cui all'art. 93 del Codice e dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, del D. Lgs. 50/2016 art.183, nel caso di indizione di gara.
2. L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente.
3. Il progetto di fattibilità con le modifiche richieste viene inserito negli strumenti di programmazione ed è posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti. Il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato.
4. Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione. I concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 8, art.183 del D. Lgs. 50/2016, e presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali varianti al progetto di fattibilità.
5. Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni



offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nel comma 9. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9.

6. I soggetti che hanno presentato le proposte possono recedere dalla composizione dei proponenti in ogni fase della procedura fino alla pubblicazione del bando di gara purché tale recesso non faccia venir meno la presenza dei requisiti per la qualificazione. In ogni caso, la mancanza dei requisiti in capo a singoli soggetti comporta l'esclusione dei soggetti medesimi senza inficiare la validità della proposta, a condizione che i restanti componenti posseggano i requisiti necessari per la qualificazione.

Art. 10 Diritto di prelazione dei conduttori

1. L'immobile oggetto di affidamento è attualmente condotto in locazione dai signori Attilia Bolis, Silvia Palazzini e Onsy Isshak Salama, succeduti nel rapporto al signor Alfredo Palazzini, in forza di contratto stipulato con il Comune di Sulzano in data 2 gennaio 1997, successivamente rinnovato e in scadenza al 1° gennaio 2021 sulla base della disdetta tempestivamente comunicata in data 29 luglio 2019.
2. Agli attuali conduttori spetta il diritto di prelazione ad assumere il ruolo di promotore ai sensi dell'art. 9, comma 5 che precede alle medesime condizioni tecniche ed economiche dell'offerente risultato primo graduato della procedura.
3. Al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione, il Comune di Sulzano trasmetterà ai conduttori il contenuto dell'offerta risultata vincitrice e i conduttori potranno esercitare il diritto di prelazione nel termine di trenta giorni dal ricevimento dell'offerta offrendo condizioni uguali a quelle comunicate sia per quanto riguarda l'offerta tecnica, sia per quanto riguarda l'offerta economica, sia per quanto riguarda le garanzie offerte e ogni altro aspetto dell'offerta presentata. Al fine di esercitare il diritto di prelazione i conduttori dovranno presentare anche un Piano Economico Finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9 primo periodo art. 183 del D. lgs. 50/2016 (comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta progettuale, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 del codice civile), di contenuto identico a quello presentato dal soggetto risultato primo graduato della procedura.
4. In caso di esercizio del diritto di prelazione, gli attuali conduttori assumeranno il ruolo di promotori ai sensi dell'art. 9 comma 5 che precede e gli stessi dovranno riconoscere al soggetto risultato primo graduato il rimborso delle spese sostenute per la predisposizione della proposta progettuale nella misura del 2,5 del valore dell'investimento, come desumibile da progetto di fattibilità.

Art. 11. Modalità di presentazione delle offerte

1. Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire, **IN FORMA CARTACEA** a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo della Centrale Unica di Committenza, Via Roma,41 25057 Sale Marasino (BS) entro il termine perentorio :

Ore 12:00 del 28 gennaio 2021



un plico chiuso contenente:

Busta n.1 – Documentazione

Busta n.2 – Offerta tecnica

Busta n.3 – Offerta economica

Su ogni busta devono essere riportate le seguenti dizioni:

Oggetto: **“BANDO DI GARA PER LA SCELTA DEL CONTRAENTE CUI ASSEGNARE IN CONCESSIONE D’USO L’IMMOBILE DENOMINATO “BAR PORTICI” DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SULZANO**

Ogni busta deve essere chiusa con qualsiasi mezzo idoneo a garantire la segretezza del contenuto (nastro adesivo, ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura.

Il plico deve essere recapitato a mano, negli orari dalle ore 9.00 alle ore 12.00 nei giorni feriali.

Il plico deve riportare, obbligatoriamente, all’esterno le seguenti indicazioni:

- denominazione dell’offerente - C.F. e P.IVA;
- numero telefonico, numero di fax e indirizzo di posta elettronica certificata al quale far pervenire eventuali comunicazioni; - l’oggetto della procedura:

“BANDO DI GARA PER LA SCELTA DEL CONTRAENTE CUI ASSEGNARE IN CONCESSIONE D’USO L’IMMOBILE DENOMINATO “BAR PORTICI” DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SULZANO”

Il plico deve essere sigillato con qualsiasi mezzo idoneo a garantirne la sicurezza (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmato sui lembi di chiusura.

E’ ammessa anche la presentazione dell’offerta a mezzo di servizio postale, o agenzia di recapito che deve comunque pervenire entro e non oltre il termine sopra indicato, pena l’esclusione dalla procedura.

L’invio è ad esclusivo rischio dell’offerente.

Art. 12. Contenuto delle buste interne:

Busta “1”

La busta “A”, recante la scritta esterna “DOCUMENTAZIONE”, dovrà contenere:

- a. la domanda di partecipazione che dovrà essere:
 - I. redatta secondo il modello allegato sotto la lettera “A”;



- II. datata e sottoscritta dalla persona fisica, o dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;
- b. le dichiarazioni sostitutive, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, integrate nella domanda di partecipazione sotto le lettere “B” e “C”;
 - c. la dichiarazione di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente Bando nonché nelle norme da esso richiamate, integrata nella domanda di partecipazione;
 - d. la dichiarazione, rilasciata dal Comune di Sulzano e controfirmata dal soggetto concorrente, attestante l’avvenuta presa visione dello stato dei luoghi e dell’area oggetto del bando. A tal fine i soggetti interessati potranno concordare la partecipazione al sopralluogo alle aree in oggetto, contattando l’Ufficio tecnico del Comune. Si precisa che i sopralluoghi avverranno previo appuntamento da fissare, telefonicamente al numero 030985141 o via email: valentina.frigerio@comune.sulzano.bs.it almeno 5 giorni prima della data proposta.
 - e. PASSOE di cui all’art. 2, comma 3 lett.b) della delibera ANAC n. 157/2016, relativo al concorrente; in aggiunta, nel caso in cui il concorrente ricorra all’avalimento ai sensi dell’art. 49 del Codice, anche il PASSOE relativo all’ausiliaria;

Busta “2”

La busta “2”, recante la scritta esterna **“OFFERTA TECNICA”**, dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di cui all’allegato “2”, essere sottoscritta dal concorrente - ossia dal legale rappresentante o dal suo procuratore - e dovrà contenere, oltre a tale dichiarazione, n. 1 copia dei seguenti documenti, sottoscritti da tecnico abilitato:

- Relazione generale e tecnico descrittiva;
- Elaborati grafici;
- Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture da realizzarsi sull’area in concessione;

rispettando i contenuti, la suddivisione dei paragrafi e la forma indicati **all’art. 5** del presente bando di gara.

L’offerta tecnica non deve contenere alcun elemento che possa rendere palese, direttamente o indirettamente, l’offerta economica.

Il mancato inserimento nella busta “2” dei documenti di cui sopra, con le indicazioni contenute nei suddetti punti, comporta l’esclusione dalla gara.

Busta “3”



La busta “3”, recante la scritta esterna “OFFERTA ECONOMICA”, dovrà contenere:

- l'eventuale offerta al rialzo unico in misura percentuale sul canone;
- Piano Tecnico Finanziario, di cui all'art.4, comma 4, asseverato da professionista abilitato all'esercizio della professione di commercialista o da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'Art. 106 del D. Lgs. 1.09.1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) o da una società di revisione ai sensi dell'Art. 1 della legge 23.11.1939, n. 1966 (Disciplina delle società fiduciarie e di revisione), allo scopo di attestarne la coerenza e l'equilibrio dell'offerta complessiva presentata.
- L'eventuale riduzione della concessione proposta;

Art. 13. Espletamento della gara e disposizioni varie

1. Non sono ammesse offerte “condizionate” o “a termine”.
2. In occasione del sopralluogo alle aree e beni potranno essere richiesti eventuali chiarimenti, che saranno verbalizzati e tempestivamente resi noti mediante la pubblicazione di FAQ sul sito internet della Centrale di Committenza.
3. L'ammissione alla gara delle offerte, la loro valutazione formale (circa la corretta presentazione della **DOCUMENTAZIONE** richiesta) e la successiva valutazione tecnico/economica sarà curata da una Commissione Giudicatrice appositamente nominata.
4. La commissione Giudicatrice procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa presentata **senza aprire, né l'offerta tecnica né l'offerta economica**. A seguire, si procederà all'apertura delle BUSTE 2 – OFFERTA TECNICA dei concorrenti ammessi.
5. Le offerte progettuali saranno valutate in sedute riservate con applicazione dei criteri di aggiudicazione stabiliti nel presente bando. La Commissione Giudicatrice poi, in seduta pubblica, procederà a comunicare l'esito delle valutazioni tecniche con indicazione dei relativi punteggi complessivi.
6. La Commissione di gara:
 - a. procederà ad aprire la BUSTA “3 - Offerta economica” contenente le offerte relative al rialzo unico sul canone concessorio.
 - b. proporrà l'aggiudicazione a favore del partecipante che ha ottenuto il punteggio più elevato. In presenza di due o più partecipanti che hanno ottenuto il medesimo punteggio l'aggiudicazione sarà proposta a favore del Partecipante che ha ottenuto il miglior punteggio dell'offerta tecnica.
 - c. provvederà a redigere la graduatoria finale provvisoria con indicazione del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio totale.



7. Tutte le sedute pubbliche non previste dal presente bando verranno rese note ai concorrenti almeno cinque giorni lavorativi prima, mediante posta elettronica certificata, verrà inoltre dato avviso sul sito web della Centrale di Committenza.
8. La commissione procederà anche in presenza di una sola domanda valida.
9. Si rimanda al punto per il richiamo alla procedura.
10. Il responsabile del procedimento è il la Dott.ssa Gloria Rolfi.
11. Per l'acquisizione e/o la consultazione della documentazione necessaria per la partecipazione al presente bando e per ogni eventuale ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi al Responsabile del Procedimento, nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 previo appuntamento telefonico.

Art. 14. Informativa per il trattamento dati personali

1. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto Reg. UE 2016/679 (GDPR), si avvisa che i dati raccolti nel corso della procedura di espletamento della gara e di stipulazione del contratto saranno trattati ai soli fini previsti dalla normativa di settore, dalla normativa in materia di semplificazione amministrativa ovvero in caso di richiesta di accesso agli atti o di ricorso all'autorità giudiziaria.

Art. 15. Altre informazioni

1. Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra la Centrale Unica di Committenza e il Comune di Sulzano e i concorrenti, da considerarsi sufficienti ai fini della piena conoscenza, dovranno avvenire a mezzo posta elettronica certificata o di raccomandata R/R se l'aggiudicatario risultasse una persona fisica sprovvista di un indirizzo di posta certificata.
2. La graduatoria degli offerenti e il successivo avviso sui risultati della procedura sarà pubblicato sul sito web del Comune di Sulzano e sul sito della Provincia di Brescia – Amministrazione trasparente Bandi di gara e contratti.

Sale Marasino, 23/12/2020

Il Responsabile della C.U.C. Sebino
Dott.ssa Gloria Rolfi
(firmato digitalmente)