



BANDO PUBBLICO PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO ALL'INTERNO DI VILLA GHIRLANDA IN VIA S. AMBROGIO, 5 - DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO – BAR-RISTORANTE

Il Comune di Cinisello Balsamo intende procedere all'assegnazione in concessione d'uso a canone di mercato dell'immobile qui sotto descritto, precisando che l'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Si descrivono qui di seguito le caratteristiche di massima dell'immobile e del servizio richiesto.

1. OGGETTO

Il bar-ristorante oggetto della concessione, di complessivi mq 322,20, illustrato nell'**Allegato H)**, è ubicato all'interno dell'immobile Villa Ghirlanda in via S. Ambrogio, 5, adiacente al Museo di Fotografia ed occupa una parte dell'ala sud e relative pertinenze della Villa, tutelata fin dal 1909 come immobile di pregio ed ora ai sensi del D.L. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, con relative integrazioni.

Il locale è formato da un ampio bancone intorno al quale si sviluppa la zona d'ingresso e la sala con i tavoli. La cucina si trova nella parte retrostante il bancone alla quale si accede anche dall'ingresso carrabile dalla via S. Ambrogio. I servizi per il pubblico si trovano allo stesso piano del bar in un'area di disimpegno fra lo spazio museale ed il bar.

I servizi e lo spogliatoio per i lavoratori del bar si trovano al piano interrato adiacente all'ampia cantina del bar.



2. ATTIVITÀ DA SVOLGERE

All'interno dei locali concessi, comprensivi di arredi esistenti, si potrà svolgere attività commerciale di servizio bar-ristorante per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione.

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

Sarà cura del concessionario mantenere gli spazi concessi con la diligenza e rispetto della normativa di tutela del bene sottoposto a vincolo, e di riconsegnarli al concedente, alla scadenza della concessione, nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

Il concessionario non può sublocare o concedere in comodato i locali senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

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



- imprenditori individuali,
- società, consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese (R.T.I.) – costituiti o costituendi - nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea,
- Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato, con personalità giuridica;
- Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario;
- Raggruppamento di due o più Associazioni.

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

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

E' richiesta la seguente dichiarazione, utilizzando preferibilmente il modulo fornito (**Allegato A**), in cui si dichiara:

SE TRATTASI DI SOCIETA', IMPRENDITORI INDIVIDUALI, CONSORZI E R.T.I.:

- se persona fisica: dati anagrafici, regime patrimoniale e l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare e di non essere nello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento e di non avere, a proprio carico, procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;
- se persona giuridica: denominazione sociale e sede legale;

Ed inoltre:

- di essere regolarmente iscritto al Registro delle Imprese della Camera di Commercio indicando l'oggetto prevalente di attività e i soggetti aventi legale rappresentanza. In caso di concorrenti di altri stati membri dell'Unione Europea e non residenti in Italia, dichiarazione dei dati relativi all'iscrizione nei corrispondenti registri professionali o commerciali;
- i dati anagrafici del titolare, delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa per le società di capitale, ovvero i dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
- di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e più precisamente:
 - che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e di amministrazione controllata, e che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni ovvero non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società non sussistono le cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 e che le stesse non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa non sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. n. 575/1965;
 - che nei confronti delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale, per reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
 - di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria – Cfr. art.98 D. Lgs n. 36/2023;
 - che i soggetti ammessi a partecipare non abbiano commesso violazioni gravi rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, ed alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali;



All. 1)

- che l'impresa non si trovi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di gara, in una situazione di controllo e collegamento di cui all'art. 2359 del c.c.;
- di non aver emesso, senza autorizzazione ai sensi dell'art. 1 della L. 386/90 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;
 - di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dagli artt. 65 e 66 della legge regionale n. 6/2010;
 - di non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni da parte del Comune di Cinisello Balsamo per fatti addebitabili al concessionario stesso;
 - di non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo o comunque di provvedere a sanare la propria posizione debitoria entro il termine di scadenza del bando;
 - di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili a norma della legge n. 68/1999;
 - di aver visionato l'immobile oggetto del presente bando;
 - di avere preso visione del bando e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.

È inoltre necessario presentare la dichiarazione dell'assenza di cause di esclusione di cui all'art. 94 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. debitamente sottoscritta (**Allegato E**), per ciascun nominativo indicato nell'Allegato A, e la dichiarazione di regolarità contributiva (**Allegato D**) o il DURC in corso di validità.

È altresì obbligatorio presentare l'attestazione dell'avvenuto sopralluogo (**Allegato C**), da cui risulti l'accettazione dei locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

SE TRATTASI DI ASSOCIAZIONI, FONDAZIONI O ALTRI ORGANISMI:

Oltre ai requisiti sopra esposti, le Associazioni partecipanti alla gara dichiarano di non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni da parte del Comune di Cinisello Balsamo per fatti addebitabili al concessionario stesso.

L'Amministrazione comunale si riserva di effettuare le verifiche previste per legge per accertare la veridicità di quanto dichiarato.

Saranno ammessi a partecipare alla gara solo i concorrenti che dimostrino di aver svolto l'attività di "somministrazione di alimenti e bevande", o di essere titolari di tale licenza (o di esserlo stati), per un periodo di almeno tre anni consecutivi negli ultimi cinque anni.

L'aver maturato una esperienza triennale significativa nel settore specifico dell'attività da esercitare, deve essere comprovata da un elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte dal concorrente in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca le seguenti informazioni: oggetto delle attività svolte e loro localizzazione, durata delle attività svolte e loro sintetica descrizione.

I requisiti di qualificazione economica e tecnica si intendono soddisfatti, in alternativa, indicando, a comprova del possesso di adeguata capacità tecnica ed organizzativa, i titoli di studio e professionali ed i curricula dei dirigenti dell'impresa o dipendenti, prestatori d'opera ecc. che saranno impiegati nelle attività esercitate nell'immobile.

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



All. 1)

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.

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

In caso di ATI_dovranno essere specificate le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati.

Si precisa che, se trattasi di costituenda Società, Consorzio o R.T.I. quanto richiesto nei precedenti punti può essere assolto dalla dichiarazione/certificazione riguardante almeno uno dei soggetti. Dovrà, inoltre, essere allegato l'impegno formale di tutti i componenti alla costituzione del nuovo soggetto imprenditoriale.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE D'USO

L'affidamento in concessione dei locali in oggetto avrà la durata di anni 6 (sei) che decorrono dalla data di sottoscrizione di regolare contratto di concessione in uso, con possibilità di proroga.

L'immobile viene consegnato a corpo così come risulta da verbale di consegna completo di arredi ed attrezzature, come risultanti da allegato elenco (Allegato G) e l'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità per la mancata funzionalità di alcuni o parti di esso.

In nessun caso saranno ammesse opere, lavori e fornitura a scomputo del canone concessorio.

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, il bene ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Amministrazione con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, 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 Concessionario 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, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

L'immobile risulta già arredato come da verbale di inventario che sarà sottoscritto al momento della consegna dei locali che dovranno essere riconsegnati a fine concessione nello stato salvo il normale uso. E' facoltà del concessionario chiedere in qualsiasi momento la riconsegna o dismissione di tutti quei beni mobili non più adatti allo svolgimento dell'attività; in tal caso verrà stilato sul luogo apposito verbale rettificativo dell'inventario dei beni a suo tempo consegnati. L'onere dell'eventuale smaltimento sarà a carico del concessionario.

Sono esclusi dalla riconsegna gli ulteriori beni mobili successivamente acquisiti strettamente connessi alla gestione delle attività oggetto della presente concessione, salva diversa determinazione delle parti.

Resta salva l'applicabilità del comma 4 bis dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001 – diritto di prelazione per l'eventuale acquisto del bene al prezzo di mercato - ricorrendone i presupposti.

6. CANONE DI CONCESSIONE D'USO

La concessione in oggetto prevede un canone annuo base pari ad euro **23.186,31**.= oltre IVA 22%, comprendente anche il valore degli arredi concessi in uso, che sarà rivalutato di anno in anno nella misura del 75% dell'indice ISTAT, se positivo, così come riportato nel successivo punto 9) del presente bando rubricato "Procedura di affidamento". L'offerta potrà essere proposta esclusivamente in aumento rispetto alla base di gara restando inteso che l'Amministrazione si riserva di non aggiudicare il bando qualora la stessa non risulti adeguata in termini economici e/o qualitativi alla peculiarità artistica e storica del sito e del contesto in cui è collocata.

7. PRINCIPALI ONERI CONTRATTUALI



All. 1)

La concessione del bene sarà disciplinata da apposito contratto, così come indicato nell'art. 5 del presente bando.

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) pagamento del canone per l'utilizzo dei locali;
- c) onere delle **spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria** della struttura, compresa l'imbiancatura dei locali concessi, e degli arredi ed attrezzature ivi presenti e degli impianti di pertinenza allo svolgimento dell'attività di gestione del bar-ristorante; per manutenzione straordinaria si intende tutti gli interventi necessari non strutturali per l'immobile, mentre per gli arredi ed attrezzature si intendono tutti gli interventi nessuno escluso;
- d) preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile concesso, nel rispetto dei vincoli imposti sui beni tutelati;
- e) oneri relativi all'esecuzione di tutti i lavori di adeguamento degli impianti che dovranno essere a norma per il mantenimento del CPI rilasciato dai Vigili del Fuoco ed alla richiesta dei pareri igienico-sanitari all'A.T.S. Azienda di Tutela della Salute ex ASL di competenza inerenti l'attività che deve essere svolta ed al ripristino delle attrezzature esistenti;
- f) oneri relativi all'ottenimento, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti, di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie allo svolgimento delle attività da svolgere, anche in conformità delle autorizzazioni complessive della struttura con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite;
- g) pagamento delle utenze: Spese di voltura dei contatori, ove possibile, e delle forniture relative alle utenze quali il riscaldamento, l'acqua, il condizionamento dell'aria e l'energia elettrica, ove possibile; in alternativa il rimborso delle stesse all'Amministrazione Comunale;
- h) pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, compresa la quota parte per l'utilizzo delle parti comuni all'Amministrazione Comunale ed al Museo di Fotografia Contemporanea con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario;
- i) smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme del Regolamento di igiene del Comune di Cinisello Balsamo;
- l) stipula di una polizza assicurativa come riportato al successivo punto 17) del presente bando;
- m) restituzione dei locali nella loro integrità;
- n) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo;
- o) pagamento delle spese presenti e future inerenti al contratto di concessione;
- p) pagamento della cauzione o presentazione della fideiussione: l'aggiudicatario al momento della sottoscrizione del contratto dovrà versare una cauzione, a garanzia dello stesso, pari a 6 (sei) mesi del canone di concessione offerto in sede di gara pubblica;
- q) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- r) 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;
- s) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- t) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed alle suppellettili;
- u) rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;



- v) adeguamento degli orari di apertura e chiusura del cancelletto pedonale di accesso verso l'interno della Villa Ghirlanda, con gli orari di apertura e chiusura cancelli di ingresso del parco Villa Ghirlanda;
- z) onere di effettuare la verifica dell'effettivo funzionamento degli arredi oggetto di concessione e di conseguenza la sistemazione o sostituzione degli stessi;
- w) rispetto della normativa nazionale relativa ai requisiti acustici di cui alla L. 447/1995 ed alla deliberazione C.C. n. 4/31.01.2019 "Aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale" che declina l'area oggetto di concessione in classe 1 "aree particolarmente protette";
- x) rispetto dei regolamenti vigenti relativi al Parco pubblico ed all'immobile Villa Ghirlanda per ogni tipo di manifestazione ed eventi programmati.

8. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario ha l'onere di eseguire i necessari interventi per l'ottenimento delle autorizzazioni al fine dello svolgimento dell'attività di gestione bar-ristorante all'interno dei locali in oggetto quali, a titolo indicativo e non esaustivo, richieste di autorizzazione igienico-sanitarie, in materia di prevenzione incendi (CPI), ecc..

Inoltre, deve essere in possesso dei requisiti professionali di cui alla L.R. 06/2010, (allegando copia delle relative attestazioni) ed essere in possesso dei requisiti morali di cui alla medesima Legge, attestati mediante presentazione di apposita dichiarazione sottoscritta. Detti requisiti devono sussistere nei confronti del legale rappresentante, delle persone delegate all'attività di somministrazione, nonché di tutti i soci e i membri del consiglio di amministrazione laddove esistente ai sensi del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252.

9. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Per dar corso all'affidamento in concessione d'uso dell'immobile, si procederà mediante gara pubblica con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, valutata sulla base di criteri oggettivi determinati da elementi tecnico-economici sottodescritti. In particolare, verrà valutata:

- la "Relazione Tecnica" (**Busta B**), esplicativa e dettagliata, riguardante le specificità del progetto della gestione del Bar-ristorante e delle attività offerte;
- l'"Offerta Economica" (**Busta C**) riguardante il canone di concessione proposto all'Amministrazione Comunale sull'importo di euro 23.186,31 (oltre oneri fiscali) posto a base di gara, con la seguente precisazione:

- a) saranno ammesse offerte esclusivamente in aumento così come previsto nel precedente punto 6) del presente bando;
- b) per il primo anno, compresa la frazione temporale dalla data di sottoscrizione della concessione fino al primo 31.12 utile, il canone annuo sarà pari al 50% dell'importo offerto, per dar modo di ammortizzare gli investimenti proposti e consentire di avviare l'attività;
- c) a far data dall'01.01 successivo, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo sarà pari al canone offerto.

A decorrere dall'01.01 del terzo anno il canone concessorio sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), verificatasi nell'anno precedente, se positiva.

Il canone sarà corrisposto in n. 4 soluzioni alla data del 31.01-30.04-31.07-31.10;

- d) il mancato pagamento anche di un solo canone comporterà la mora automatica e la decadenza del contratto senza che l'Amministrazione necessiti di comunicazione alla controparte.

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

10. CRITERI DI VALUTAZIONE

La Commissione di gara procederà alla valutazione delle offerte presentate applicando i seguenti parametri:



Offerta Tecnica: RELAZIONE TECNICA (contenuta all'interno della busta " B Offerta tecnica " di massimo 6 pagine (3 fogli)	60%
Offerta Economica (contenuta all'interno della busta " C-Offerta economica ")	40%

I concorrenti dovranno presentare la propria migliore offerta che verrà valutata dalla Commissione di gara che 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 di punteggio complessivo, sarà individuato come aggiudicatario il concorrente che avrà conseguito il punteggio più elevato nell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità, si procederà ad aggiudicazione tramite sorteggio.

I punteggi saranno attribuiti ai diversi elementi sulla base dei seguenti parametri di valutazione:

PARAMETRO	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PESO PONDERALE	
1 – BUSTA B) offerta tecnica - RELAZIONE	Saranno valutati la completezza ed il dettaglio degli elementi prodotti in documentazione e sarà attribuito il seguente punteggio:	60	
<u>Modalità di gestione</u>	1.A.: Sarà valutato il progetto tenendo conto di quanto segue: parte prima: tipologia dell'attività che si intende realizzare (valorizzazione dei prodotti locali – filiera corta, km zero ecc.) e la qualità estetico funzionale degli investimenti da realizzare con particolare riferimento all'attinenza del contesto storico-artistico-culturale di Villa Ghirlanda.		20
<u>Professionalità dell'attività di bar-ristorante</u>	1.B: Saranno particolarmente valutate le professionalità della gestione (titoli, anzianità, ecc.), il giro di affari di attività analoghe a quella da impiantare, esperienze nel settore con particolare riferimento alla gestione di attività analoghe.		30
<u>Programma di eventi particolari ed attività collaterali</u>	1.C: Saranno particolarmente valutate quelle attività proposte come collaterali all'attività di ristorazione tenendo conto del contesto storico-culturale-paesaggistico della "Villa Ghirlanda" e delle esigenze sia dell'utenza, sia dell'Amministrazione Comunale.		5



Eventuali ulteriori servizi offerti	1.D: Saranno tenuti in considerazione proposte diversificate quali promozioni in giornate particolari, festeggiamenti di ricorrenze cittadine, nonché attività condotte in sinergia con i soggetti operanti nella valorizzazione dell'intero complesso storico.		5
--	---	--	---

La RELAZIONE dovrà essere illustrata sinteticamente in una relazione di massimo 3 fogli (n. 6 pagine), carattere times new roman – 12, interlinea 1: ulteriori pagine non saranno prese in considerazione ai fini della valutazione.

La Commissione potrà richiedere ai concorrenti tutti i chiarimenti e le informazioni di dettaglio che riterrà opportune per la migliore comprensione degli elaborati presentati dai concorrenti.

L'attribuzione del punteggio per l'offerta tecnica avverrà applicando la seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

W_i = punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

Σ_n = sommatoria.

I coefficienti V(a)_i sono determinati dalla media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

2 – offerta economica			
OFFERTA ECONOMICA	L'offerta potrà essere espressa esclusivamente in aumento rispetto all'importo del canone di concessione d'uso stabilito a base di gara.	40	

All'offerta più alta saranno assegnati **40** punti.

Alle altre offerte sarà assegnato un punteggio proporzionale mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$\text{Punteggio offerta A} = (\text{offerta A} / \text{offerta più conveniente}) \times 40$$

(per offerta A si intende l'offerta in esame).

3- Valutazione complessiva

Sarà scelta l'offerta che, sommati i punteggi dell'offerta tecnica e di quella economica, avrà ottenuto il punteggio complessivamente più alto. Il punteggio massimo ottenibile è pari a **100**.

La valutazione sarà effettuata da una Commissione di gara appositamente costituita.



11. SOPRALLUOGO

Gli operatori devono obbligatoriamente acquisire l'apposita certificazione attestante l'avvenuta presa visione dei luoghi e il ritiro dei documenti integrativi, rilasciata dall'Amministrazione contestualmente alla visita degli stessi.

La visita si effettuerà previo appuntamento con il personale incaricato inviando una mail a patrimonio@comune.cinisello-balsamo.mi.it (Tel. 02 66023479-204-469)

L'attestazione di presa visione dovrà essere sottoscritta contestualmente per accettazione dal titolare, legale rappresentante, direttore tecnico o da altro soggetto con potere di rappresentanza conferito con procura notarile (da esibire in copia); pertanto solo questi soggetti sono autorizzati ad effettuare il sopralluogo e dovranno contestualmente consegnare copia di un documento di identità in corso di validità. L'attestazione sarà controfirmata dal personale incaricato dalla stazione appaltante.

Qualora l'attestazione non fosse allegata, la stazione appaltante si riserva tuttavia la facoltà di verificare la documentazione acquisita agli atti attestante l'avvenuto rilascio della certificazione e di valutarne l'ammissibilità in luogo dell'attestazione originale (**Allegato C**).

12. DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

L'impresa concorrente, prima di presentare domanda e a corredo dell'offerta, dovrà costituire, a pena di esclusione, **garanzia o deposito cauzionale provvisorio pari ad euro 2.782,36=** pari al 2% dell'importo complessivo del servizio (intero sessennio), secondo una delle seguenti modalità a scelta dell'offerente:

- mediante bonifico bancario da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune BANCA INTESA SAN PAOLO SPA avente le seguenti coordinate IBAN: IT26U0306932934100000300001, indicando come causale: "DEPOSITO CAUZIONALE – CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO ALL'INTERNO DI VILLA GHIRLANDA IN VIA S. AMBROGIO, 5 - DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO – BAR-RISTORANTE" (allegare alla documentazione amministrativa quietanza del versamento);
- mediante stipula di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.

La fideiussione bancaria, oltre che da istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria, ai sensi del D. Lgs. 385/93, può essere rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo n. 385/93 "Testo unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modificazioni, che svolgono in via esclusiva o prevalente l'attività di rilascio di garanzie.

La garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 106 del D. Lgs. 36/2023, dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del c.c.;
- l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- una validità non inferiore a 180 (centoottanta) giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- la dichiarazione di impegno a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva nel caso di aggiudicazione della concessione da parte del concorrente.



Il documento attestante la costituzione del deposito cauzionale provvisorio dovrà essere allegato in originale, a pena di esclusione, alla domanda di partecipazione alla gara.

La presentazione di una cauzione non conforme comporterà l'esclusione dalla gara.

Ai concorrenti diversi dall'aggiudicatario, la restituzione della garanzia avverrà entro 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca il deposito cauzionale definitivo, quello provvisorio sarà incamerato fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di agire per il risarcimento del maggior danno.

La garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

13. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno presentare i seguenti documenti in un unico plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura **"GARA PER ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO ALL'INTERNO DI VILLA GHIRLANDA IN VIA S. AMBROGIO, 5 DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO – BAR-RISTORANTE – Scadenza ore 12.00 del giorno 15.03.2024 "**.

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

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

Busta "A - Documentazione", contenente:

1. **domanda di partecipazione in bollo (€ 16,00)** redatta su apposito modello (**Allegato A**) disponibile sul sito Internet Comunale, contenente Dichiarazione redatta ai sensi del D.P.R. 445 del 28.12.2000, ove il concorrente, a pena di esclusione dalla gara, attesti di avere i requisiti di cui al punto 4) del presente bando;
2. **impegno formale di tutti i componenti del raggruppamento alla costituzione del nuovo soggetto imprenditoriale**, solo qualora si partecipi in forma associata e il Consorzio, il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (R.T.I) o il raggruppamento di associazioni debba ancora essere costituito;
3. **fotocopia del documento d'identità** del rappresentante legale;
4. **autocertificazione di regolarità contributiva ovvero DURC** in corso di validità (**Allegato D**) e dichiarazione art. 94 D. Lgs. 36/2023 (**Allegato E**)
5. **copia del presente bando**, debitamente sottoscritto in ogni pagina, per accettazione;
6. **attestazione di presa visione dei luoghi (Allegato C)**
7. **informativa sul trattamento dei dati personali (Allegato F)**, debitamente sottoscritta per presa visione dal legale rappresentante;
8. **documento in originale attestante la costituzione del deposito cauzionale provvisorio** pari a 2.782,36= euro.

Busta "B – Offerta tecnica", contenente:

Relazione in formato A4 - "Offerta Tecnica" in forma di autocertificazione, contenente le informazioni richieste al paragrafo "10) Criteri di valutazione" che dovrà essere illustrata sinteticamente in un elaborato di massimo 3 fogli (6 pagine), carattere times new roman – 12, interlinea 1: ulteriori pagine non saranno prese in considerazione ai fini della valutazione.

N.B. Nell'Offerta tecnica NON può essere citato nessun elemento o importo che possa far desumere il prezzo indicato nell'Offerta Economica" (busta C)



Busta “C – Offerta economica” (redatta utilizzando preferibilmente l’**Allegato B**).

Redatta su carta intestata, da perfezionarsi con apposita marca da bollo (€ 16,00=) solo in caso di aggiudicazione, deve contenere il prezzo offerto (in cifre ed in lettere), debitamente sottoscritta e firmata dall’offerente o dal legale rappresentante o da un suo procuratore.

E’ nulla l’offerta priva di sottoscrizione. In caso di discordanza tra il prezzo dell’offerta indicato in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida l’indicazione più vantaggiosa per l’Amministrazione Comunale. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall’offerente.

Il plico dovrà pervenire al Protocollo del Comune – Via XXV Aprile n° 4, 20092 Cinisello Balsamo (MI) – **entro le ore 12,00 del 15.03.2024** a pena di esclusione, mediante raccomandata del servizio postale, agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano dei plichi. La ricevuta attestante l’avvenuta consegna è soltanto quella rilasciata dall’Ufficio Protocollo.

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

L’invio del plico è a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni qualsivoglia responsabilità del Comune di Cinisello Balsamo ove per qualsiasi motivo il plico non pervenga entro il termine di scadenza previsto all’indirizzo sopra indicato.

Trascorso detto termine non verrà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva all’offerta precedente. Non si darà corso all’apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato.

Gli orari di apertura dell’Ufficio Protocollo sono consultabili sul sito del Comune di Cinisello Balsamo <http://www.comune.cinisello-balsamo.mi.it> alla voce “uffici comunali”, poi su “ufficio protocollo”.

14. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L’apertura delle buste contraddistinte avverrà, in seduta pubblica, il giorno **20.03.2024 alle ore 9,30 presso il Settore Risorse e Patrimonio, Via XXV Aprile, 4 - Cinisello Balsamo.**

La Commissione procederà all’apertura, in seduta pubblica, della busta “A- Documentazione” e, successivamente, dopo la valutazione complessiva di tutta la documentazione prodotta, la Commissione procederà, in seduta riservata, all’apertura e valutazione delle singole buste “B- Offerta Tecnica” per gli ammessi alla selezione, all’assegnazione del punteggio a ciascuna offerta, ed a formare la graduatoria provvisoria.

Al termine la Commissione comunicherà il luogo, la data e l’ora di svolgimento della successiva seduta pubblica per l’apertura dei plichi denominati “C-Offerta economica”.

Nel luogo, giorno e orario prefissato la Commissione procederà, in seduta pubblica, all’apertura delle buste “C-Offerta economica”, all’esame della validità delle offerte economiche e all’attribuzione dei punteggi relativi alle medesime.

Infine, procederà alla formazione della graduatoria definitiva al fine di disporre l’aggiudicazione provvisoria al partecipante che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

Ad ultimazione dei lavori della Commissione verranno convocati i partecipanti per le risultanze della gara.

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

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

In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell’art. 77 del R.D. n. 827 del 23/5/1924.

15. ADEMPIMENTI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

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



L'Amministrazione inviterà il soggetto aggiudicatario a produrre, nei termini indicati nello stesso invito, la documentazione e gli atti necessari alla stipulazione del contratto di concessione in uso dei locali oggetto della gara.

Il soggetto aggiudicatario, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, dovrà sottoscrivere l'atto concessorio in forma di scrittura privata con oneri a suo carico.

Ove l'aggiudicatario, nei termini indicati nel suddetto invito, non abbia ottemperato, senza giustificato motivo a quanto richiesto ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto nel giorno all'uopo stabilito, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione fermo restando la facoltà di richiesta di risarcimento per l'eventuale danno subito.

16. STIPULA DEL CONTRATTO

Si precisa che l'aggiudicatario offerente sarà vincolato alla propria offerta per 90 giorni, decorrenti dalla data di presentazione della stessa. L'avvenuta aggiudicazione non vincolerà il Comune di Cinisello Balsamo, se non dopo la stipulazione del contratto, previa effettuazione delle verifiche delle dichiarazioni prodotte.

In caso di urgenza, il Comune potrà chiedere all'aggiudicatario l'avvio delle prestazioni in pendenza della stipulazione del contratto. Le obbligazioni fra le parti saranno in tal caso limitate alle sole prestazioni oggetto della richiesta.

La stipula del contratto con il Comune di Cinisello Balsamo avverrà per scrittura privata, previo accertamento del possesso dei requisiti dichiarati e sempre che non venga accertato a carico dell'affidatario alcun limite o impedimento a contrattare.

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

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

Per qualsiasi controversia sarà competente il Foro di Monza.

17. 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 € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro.

2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione dell'Immobile con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti il Concessionario dovrà prestare a favore del Comune di Cinisello Balsamo garanzia fideiussoria bancaria o polizza assicurativa pari all'importo del canone annuale offerto in sede di gara. Tale garanzia deve protrarsi ininterrottamente sino al termine della concessione, deve prevedere obbligatoriamente, a pena di esclusione, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Dovrà inoltre essere previsto quale foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Monza.

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

La mancata costituzione della garanzia determina la revoca della concessione e l'acquisizione



della cauzione provvisoria da parte dell'amministrazione concedente.

18. RISOLUZIONE, REVOCA, RECESSO

Il Comune di Cinisello Balsamo 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 Concessionario per adempiere, decorsi infruttuosamente i quali la concessione si intenderà *ipso iure* risolta.

Il Comune di Cinisello Balsamo 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.

In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento e che non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001, ad un indennizzo pari al 5% della parte di attività economiche ancora da gestire, determinate sulla base della media annuale della gestione fino ad allora svolta così come risulterà dalle dichiarazioni depositate ai fini fiscali.

Ove il Concessionario intenda recedere dal rapporto concessorio dovrà dare al Comune di Cinisello Balsamo un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di un importo pari al canone annuo di concessione offerto.

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

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

19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune tratterà i dati personali acquisiti per la corretta stipula del contratto, riguardanti le persone coinvolte dell'impresa aggiudicataria, per le sole finalità di gestione del rapporto e successiva conservazione per scopi amministrativi.

Si allega (**Allegato F**) a codesto Bando pubblico l'Informativa sul Trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679.

Il Comune informa l'impresa che il Titolare del trattamento è il Comune con sede a Cinisello Balsamo, in via XX Aprile 4, e le finalità del trattamento riguardano esclusivamente l'espletamento delle procedure amministrative obbligatorie per legge (liceità del trattamento art. 6 parag. 1 lett. e).

Per tutto quanto non previsto dal presente articolo, si rimanda al Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e alle disposizioni applicabili in materia, compreso il D. Lgs. n. 196/2003 così come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018.

20. ULTERIORI INFORMAZIONI

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al Servizio Patrimonio tel. 02.66023479/204/469, email: patrimonio@comune.cinisello-balsamo.mi.it;

Il responsabile del procedimento, ai sensi della L. 241/1990, è il Dott. Eugenio Stefanini.

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



CiniselloBalsamo

All. 1)

Cinisello Balsamo, 26.01.2024

Il Dirigente del Settore Risorse e Patrimonio
Dott. Eugenio Stefanini