



SETTORE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO PUBBLICO

Servizio Gestione Patrimonio

Via Marconi, 12 – 25128 BRESCIA

Tel.: 030 2978747/8413 – fax 030 2978781

**OGGETTO: BANDO DI GARA PER LA SCELTA DEL CONTRAENTE CUI ASSEGNARE IN CONCESSIONE D'USO L'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE "PALAZZINA CAMPO MARTE – PIANO TERRA E PERTINENZE" – DESTINAZIONE DI UTILIZZO BAR**

Si rende noto che il giorno ..... alle ore ....., nella Sala Appalti dell'edificio comunale sito a Brescia, in Via Marconi n. 12, si procederà, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. .... del ..... ad esperire procedura ad evidenza pubblica per la scelta del soggetto cui concedere l'immobile di cui in oggetto, sito nell'area Campo Marte angolo sud-est in adiacenza a Via Campo di Marte con specifico riferimento al piano terra e sue pertinenze, per l'esercizio di attività di bar.

L'immobile catastalmente insiste sull'attuale mappale 31 foglio 90 del Catasto terreni.

Essendo stato oggetto di ristrutturazione, verrà presentata la nuova denuncia al Catasto fabbricati.

Il Responsabile del Procedimento per lo svolgimento della procedura per l'individuazione del concessionario di cui al presente bando è il dr. Luca Mattiello.

## 1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La disciplina normativa di riferimento è costituita da:

- Principi di cui al R.D. 23.5.1924 n. 827;
- Regolamento comunale di disciplina delle procedure di alienazione, costituzione di diritti reali, concessione amministrativa, locazione ad uso non abitativo, affitto e comodato del patrimonio immobiliare comunale.

## 2. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO

Il presente bando è finalizzato alla scelta di un soggetto cui affidare in concessione amministrativa:

- i locali a piano terra della palazzina Campo Marte (mq.224,90)
- l'area di pertinenza della stessa palazzina (mq.920,00)

Non sono oggetto di concessione:

- il locale wc del parco di Campo Marte esterno alla pertinenza della palazzina
- i due campi sportivi attrezzati.

Quanto sopra è stato oggetto di lavori nell'ambito del progetto di recupero e riuso dell'edificio storico e aree di pertinenza di Campo Marte (deliberazione di G.C. n.261 del 17.4.2018).

L'area Campo Marte è stata oggetto di trasferimento al Comune di Brescia da parte del Demanio Militare.

### 3. L'IMMOBILE

L'immobile oggetto del bando, come sopra descritto (locali piano terra, area di pertinenza), è rappresentato nella planimetria all.5 "Tav.1 planimetria edificio e pertinenze" al presente bando.

La planimetria all.6 "Tav.2 pianta piano terra" al bando rappresenta la pianta al piano terra della palazzina e distingue la sala pluriuso e la sala bar e locale bar.

Tutti i locali sono consegnati a lavori di ristrutturazione ultimati e collaudati, completi di impianti, compreso impianto di videosorveglianza, e finiture (pavimenti, serramenti ed impianto di illuminazione).

Dopo l'aggiudicazione gli spazi saranno oggetto di verbale di consegna che specificherà gli allestimenti ed arredi presenti, con lista di presa in carico degli stessi.

La consegna potrà anche avvenire anticipatamente prima della formale stipula della concessione contratto. Da tale data decorrerà il pagamento per l'utilizzo dell'immobile.

I servizi igienici sono dotati dei sanitari e impianti idrico sanitari.

La "sala pluriuso" verrà consegnata con arredi ed impianti utili ad accogliere incontri pubblici, l'area esterna di pertinenza della sala pluriuso sarà già allestita a giardino.

La "sala bar", il "locale bar" e l'area esterna di pertinenza del bar dovranno essere arredate ed attrezzate dal concessionario a propria cura e spese.

Nell'offerta dovrà essere specificata la proposta in termini di tipologia, caratteristiche e stile degli arredi.

La collocazione degli arredi esterni dovrà essere, con riferimento alla tipologia, assentita dal Comune. Per gli arredi non vi sarà applicazione del Cosap.

I soggetti interessati a partecipare al bando potranno, previo appuntamento da chiedere nei primi 30 giorni di pubblicazione del bando, effettuare un sopralluogo presso l'immobile con personale del Comune.

### 4. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' PREVISTE NEGLI SPAZI OGGETTO DI CONCESSIONE

La concessione dell'immobile è finalizzata alla seguente destinazione:

#### Locali a piano terra

1. I locali denominati nella planimetria all.5 "bar" (mq.104,50) e "sala bar" (mq.61,50) con servizi igienici interni annessi dovranno essere utilizzati dal concessionario per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar).

L'attività ammessa potrà essere unicamente bar e tavola fredda senza possibilità di installare impianti volti allo svolgimento di attività di ristorazione.

L'attività di bar dovrà garantire un'offerta articolata e che comprenda prime colazioni, pasti leggeri ed aperitivi.

2. Il locale denominato nella planimetria all.5 "sala pluriuso" (mq.58,90) con servizi igienici interni dovrà essere obbligatoriamente e prioritariamente reso disponibile alle attività istituzionali del Comune a richiesta del medesimo (ad es. incontri del Consiglio di quartiere) fino a un massimo di 50 mattine/pomeriggi/seri nel corso dell'anno solare. Nessun corrispettivo sarà a carico del Comune per tale utilizzo.

In correlazione con l'attività di somministrazione svolta nel locale "bar" e nel locale "sala bar", il concessionario utilizzerà la "sala pluriuso" per le attività e gli eventi culturali di cui al programma

rappresentato in sede di offerta (almeno 24 giornate di eventi). Eventuali modifiche del programma dovranno essere assentite da parte del Comune.

Nelle giornate dedicate ad eventi culturali istituzionali, detto locale non potrà essere utilizzato per servizio bar e pertanto non potrà essere occupato con arredi (compresi tavolini e sedie).

In tali giornate nel locale potrà essere effettuata la somministrazione di alimenti e bevande (rinfreschi) a supporto degli eventi/appuntamenti culturali organizzati.

Nelle giornate di assenza di eventi istituzionali o culturali il concessionario potrà utilizzare la sala pluriuso a supporto dell'ordinaria attività di bar.

Gli eventi istituzionali-culturali dovranno essere allestiti e disallestiti a cura e spese del concessionario, che dovrà liberare la sala da eventuali allestimenti-bar nei casi di eventi istituzionali-culturali.

3. I servizi igienici adiacenti alla sala pluriuso dovranno essere messi a disposizione degli utenti della sala pluriuso e del bar, oltre che dei fruitori del parco e delle attrezzature sportive presenti nell'area di Campo Marte.

### Area di pertinenza

In presenza di eventi, le due distinte parti di area di pertinenza saranno utilizzate, rispettivamente ed esclusivamente a servizio delle attività del bar e della sala pluriuso (una rete con cancello delimita le due pertinenze).

In assenza di eventi istituzionali-culturali le aree di pertinenza saranno disponibili per i servizi del bar.

### Locale wc esterno alla palazzina

Il locale wc esterno alla palazzina (composto da atrio e due servizi igienici) ed individuato nella planimetria complessiva di Campo Marte All.7 – Tav.3 pianta bagni esterni (in posizione nord est lato ovest del campo sportivo) sarà utilizzato a servizio dei fruitori del parco, dei campi sportivi (calcetto e basket) e della piastra fitness.

Nell'atrio del locale sarà messo a disposizione dei fruitori un armadio di deposito oggetti/indumenti non custodito.

Il locale wc dovrà essere fruibile solo negli orari di apertura del bar, nelle modalità concordate con il Comune.

### Campi sportivi

I campi sportivi saranno aperti all'utilizzo da parte della collettività ad uso gratuito, con accesso indipendente dal parco e secondo gli orari di apertura/chiusura del parco.

---

Il concessionario nello svolgimento dell'attività di bar dovrà obbligatoriamente mantenere aperto al pubblico l'esercizio bar nei seguenti orari minimi giornalieri, fatta salva la possibilità di osservare orari più estesi e di applicare la giornata di chiusura:

- nei mesi da maggio ad ottobre almeno 13 ore
- nei mesi da novembre ad aprile almeno 10 ore.

Il concessionario dovrà, in relazione a particolari iniziative o eventi organizzati o patrocinati dal Comune, osservare l'orario di apertura richiesto dal Comune con anticipo di almeno 15 giorni.

Sono previsti tre accessi all'area di pertinenza: da Via Ugo Foscolo, da Via Campo Marte e dal Parco di Campo Marte.

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'apertura e la chiusura di detti accessi in relazione all'apertura e chiusura della sala bar e della sala pluriuso.

## 5. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

Sono ammessi a partecipare alla procedura, purché gli stessi abbiano i requisiti richiesti, i seguenti soggetti in forma singola o aggregata:

- Imprese individuali, società;
- Altri soggetti, con diversa configurazione giuridica, idonei alla gestione delle attività indicate.

E' vietata 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.

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 qualora abbia partecipato alla stessa medesima in raggruppamento o consorzio di concorrenti.

## 6. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno dimostrare il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'all.2 dich. sost. di certificazione/atto di notorietà (rendendo tutte le dichiarazioni indicate), tra i quali:

1. iscrizione, se dovuta, alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia in cui l'impresa ha sede, o analogo registro dello Stato di appartenenza.
2. assenza di condanne con pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione (artt. 32 ter e art.32 quater c.p. o altre norme specifiche che prevedono quale sanzione accessoria l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione)
3. assenza in generale di condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione
4. assenza di situazioni di contenzioso o di inadempienza nei confronti del Comune di Brescia, 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 Brescia;
5. regolarità fiscale e contributiva
6. 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;
7. non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non aver attribuito incarichi a ex dipendenti, che negli ultimi tre anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle Pubbliche Amministrazioni nei confronti del medesimo aggiudicatario per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego.

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.

Il concessionario dovrà essere in possesso, per l'esercizio dell'attività di bar, dei requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente.

Potranno partecipare al presente bando unicamente i soggetti con esperienza dimostrabile almeno quadriennale nell'ambito della gestione bar; 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 di bar, senza la possibilità di alcuna sub concessione.

Non è ammesso il subentro nella concessione per cessione/affitto di ramo d'azienda nei primi due anni di concessione.

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)

## 7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle offerte deve avvenire **ENTRO IL TERMINE IMPROROGABILE del GIORNO \_\_\_\_\_, h. 12.00, al servizio sotto indicato**

**COMUNE DI BRESCIA**  
**SERVIZIO PROTOCOLLO GENERALE**  
Piazza della Loggia n.3  
25121 Brescia

tramite un plico chiuso contenente:

Busta n. 1 Documentazione;  
Busta n. 2 Offerta tecnica;  
Busta n. 3 Offerta economica

N.B.: Su ogni busta devono essere riportate le seguenti dizioni:

- "busta n. \_\_\_\_\_"
- l'oggetto "BANDO PER LA CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE PALAZZINA CAMPO MARTE – PIANO TERRA E PERTINENZE"
- i dati del mittente.

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 11.00 nei giorni feriali escluso il sabato, al servizio sopra indicato che ne rilascia apposita ricevuta protocollata.

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 per la concessione d'uso dell'immobile di proprietà comunale Palazzina Campo Marte – Piano terra e pertinenze"

- il seguente indirizzo: Comune di Brescia – Servizio Protocollo Generale -Piazza della Loggia 3 – 25121 Brescia

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.

### **Busta n. 1 – documentazione**

Deve contenere:

- a) Domanda di partecipazione alla procedura secondo il modello allegato 1 (con apposizione di marca da bollo di euro 16,00, salvo norme di esclusione), corredata di copia di documento di identificazione del sottoscrittore
- b) Dichiarazione sostitutiva di certificazione secondo il modello allegato 2, ai sensi degli artt.46-47-76 del DPR 445/2000, corredata di copia di documento di identificazione del sottoscrittore attestante tra l'altro (secondo le specifiche indicate nel modello):

- l'iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio con le specifiche indicate nel modello ovvero, in alternativa, nel caso di soggetto non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A., di non essere tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186-bis del RD 267/1942 (concordato con continuità aziendale), e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni

- che non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011

- che non è 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'articolo 444 del codice di procedura penale per reati che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione (artt. 32 ter e art.32 quater c.p. o altre norme specifiche che prevedono quale sanzione accessoria l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione)

- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili

- di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva

- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui si ha sede)

- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi previsti in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui si ha sede)

- la propria posizione di eventuale controllo o collegamento rispetto ad altri soggetti partecipanti alla procedura

- di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;

- di essere in possesso dei requisiti di esperienza richiesti.

- c) Cauzione provvisoria dell'importo di € 5.000,00 con validità di almeno 180 giorni a partire dalla data di scadenza del bando e comunque per l'intera durata della procedura.

La cauzione deve essere prestata in una delle seguenti modalità:

- ⇒ versamento presso lo sportello della Tesoreria del Comune – Banco di Brescia, Via Trieste n.8 – Brescia – tel. 030 2293819 – di assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Brescia oppure bonifico bancario intestato al Comune di Brescia – Codice

IBAN: IT31Y031111121000000058915 con la seguente causale: cauzione provvisoria "Bando per la concessione d'uso dell'immobile di proprietà comunale Palazzina Campo Marte – Piano terra e pertinenze"

- ⇒ fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di Credito autorizzata a norma di legge;
- ⇒ fidejussione assicurativa rilasciata da Impresa di Assicurazione autorizzata a norma di legge.

Nelle fidejussioni bancarie e assicurative deve essere presente la seguente dicitura:

Rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 del C.C. e rinuncia all'onere di una tempestiva e diligente escussione di cui all'art.1957 del C.C.. Impegno a versare l'intero importo della cauzione a semplice richiesta del Comune, senza alcuna riserva. Validità della cauzione fino alla restituzione dell'originale o al rilascio di una dichiarazione di svincolo da parte del Comune.

La cauzione provvisoria versata dai non aggiudicatari sarà svincolata entro trenta giorni dalla data del provvedimento di definitiva aggiudicazione.

La cauzione provvisoria prestata dall'aggiudicatario verrà restituita soltanto dopo la costituzione della cauzione definitiva

Qualora l'aggiudicatario, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare la concessione contratto, il deposito cauzionale provvisorio verrà incamerato o escusso dal Comune, salvo accertamento di eventuali maggiori danni.

- d) Attestazione di un istituto di credito in merito all'adeguata idoneità finanziaria del soggetto partecipante con riferimento alla partecipazione al bando.

## **Busta n. 2 – offerta tecnica**

La busta n. 2 deve contenere la Relazione Tecnica (con crono programma) debitamente sottoscritta.

La Relazione tecnica, da presentarsi in triplice copia originale, deve svilupparsi in assoluta coerenza con quanto richiesto dal presente bando e con i parametri oggetto di valutazione descritti nel successivo paragrafo 8

Nell'offerta parte tecnica il proponente dovrà dettagliare il programma di attività proposto negli spazi oggetto di concessione (locali e spazi aperti).

## **Busta n. 3 – offerta economica**

L'offerta economica redatta secondo il modello allegato 3 dovrà obbligatoriamente contenere:

- ⇒ L'indicazione dell'eventuale % di incremento del canone annuo offerto per la concessione dell'immobile rispetto al canone minimo;  
NB: il canone di concessione minimo annuo è di euro 24.050,00. L'indicazione di un canone inferiore comporterà l'esclusione del partecipante.  
Gli importi da corrispondere sono da considerare oltre Iva di legge.

L'offerta deve essere firmata dal legale rappresentante. E' inammissibile l'offerta priva della firma, con conseguente esclusione dalla procedura

Sull'offerta economica deve essere indicata la data.

Non sono ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo impreciso e generico. Le offerte non devono recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

La busta contenente l'offerta economica deve essere inserita con gli altri documenti all'interno del plico.

## 8 CRITERI DI SCELTA DEL CONTRAENTE

La scelta del contraente avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

In particolare, si procederà con l'attribuzione di un punteggio sino a **60 punti** all'offerta tecnica e sino a **40 punti** all'offerta economica.

a) L'offerta tecnica verrà valutata da una commissione formata da tre componenti e nominata dal dirigente dopo la scadenza del termine di presentazione delle proposte.

I punteggi saranno attribuiti con il seguente metodo: ogni commissario, per ogni ambito di valutazione, attribuirà ad ogni offerta un coefficiente da 0 a 1, cui corrispondono i seguenti giudizi:

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

La media dei coefficienti attribuiti dai commissari, arrotondata alla seconda cifra decimale, sarà moltiplicata per il peso (punteggio massimo) di ogni ambito di valutazione. Il prodotto sarà arrotondato alla seconda cifra decimale.

L'offerta tecnica dovrà descrivere ed illustrare tutti i seguenti aspetti in modo completo. Ove alcuni aspetti non siano descritti, per gli stessi non verrà attribuito punteggio.

ELEMENTI QUALITATIVI OFFERTA TECNICA: MAX PUNTI 60 (verrà valutata sia la quantità che la qualità di quanto offerto – quanto specificato in offerta sarà vincolante per l'aggiudicatario e costituirà impegno ed obbligo contrattuale)	
Programma degli eventi, appuntamenti ed intrattenimenti culturali proposti da svolgere all'interno del piano terra della palazzina o dell'area di pertinenza oggetto di concessione (specificare: <ul style="list-style-type: none"><li>• periodicità</li><li>• eventuali appuntamenti fissi</li><li>• ubicazione (all'interno dei locali e/o nell'area di pertinenza)</li><li>• tipologia culturale</li><li>• oggetto</li><li>• destinatari</li><li>• modalità di diffusione e comunicazione degli eventi</li><li>• strumenti di coinvolgimento</li><li>• eventuali iniziative di solidarietà)</li></ul> Il programma dovrà quantificare il numero di eventi che si svolgeranno in un anno e potrà essere variato subordinatamente all'assenso del Comune	Max 20
Tipologia, caratteristiche e stile degli arredi del bar e delle pertinenze esterne	Max 10
Ulteriori proposte di eventi nell'area verde di Campo Marte esterna all'area oggetto di concessione	Max 10
Impegno di terzi soggetti privati alla realizzazione di eventi, appuntamenti	Max 10

ed intrattenimenti culturali (numero e qualità dei soggetti); tale impegno dovrà essere espresso in forma scritta direttamente dai terzi soggetti per essere valutato	
Orario giornaliero di apertura proposto più esteso dell'orario minimo richiesto (verranno assegnati 2 punti per ogni ora di maggiore apertura proposta). L'orario proposto in offerta sarà vincolante per il concessionario.	Max 10

b) L'offerta economica verrà valutata come segue.

Al concorrente che avrà offerto il maggior rialzo percentuale sul canone posto a base di procedura (canone minimo annuo di euro 24.050,00 + Iva) sarà assegnato il punteggio di 40 punti. Agli altri concorrenti verranno attribuiti i punteggi secondo la seguente formula matematica:

$$40 * \% \text{ del Rialzo (indicata in offerta)}$$

$$P \text{ Conc} = \frac{\text{-----}}{\% \text{Rialzo massimo}}$$

%Rialzo massimo

P Conc = punteggio da attribuire al singolo concorrente;

40 = 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.

Il soggetto aggiudicatario sarà il soggetto che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo dato dalla somma tra il punteggio per la parte progettuale ed il punteggio per la parte economica.

Nel caso in cui 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.

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

## 9. MODALITA' E SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

L'apertura delle offerte si svolgerà in seduta pubblica, presso il Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico - Sala Appalti – Via Marconi n. 12 – Brescia -

il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_

Nel giorno e nell'ora fissati per la seduta pubblica, il Responsabile del procedimento con l'assistenza di due testimoni, dopo avere verificato la presentazione dei plichi nei tempi e nei modi prescritti, provvede:

- ad aprire i plichi dei concorrenti e ad accertare la presenza delle tre buste contenenti la documentazione (busta n.1), l'offerta tecnica (busta n.2) e l'offerta economica (busta n.3) e a verificarne la loro integrità;
- ad aprire la busta n. 1 (Documentazione) ed a verificare la regolarità del suo contenuto;
- ad aprire la busta n.2 (Offerta tecnica) ed a verificare la presenza degli elaborati tecnici.

In tale momento non verrà aperta la busta n.3 – offerta economica.

Possono essere richiesti chiarimenti e precisazioni agli offerenti, senza integrazione dell'offerta presentata.

Il Responsabile del Procedimento rimette quindi la valutazione delle offerte tecniche alla Commissione Giudicatrice, che procede in seduta non pubblica.

Sia l'offerta tecnica che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante dell'offerente.

Dopo il termine di presentazione delle offerte il Responsabile del procedimento nominerà una commissione giudicatrice di tre componenti per la valutazione delle offerte tecniche, che in seduta non pubblica procederà alla valutazione delle offerte parte tecnica presentate ed all'attribuzione dei punteggi, con stesura di verbale.

Qualora una proposta sia valutata inadeguata dalla Commissione, la stessa ne darà atto con verbale contenente la motivazione; conseguentemente verrà dichiarata l'esclusione del proponente dal proseguo della procedura con provvedimento del responsabile del procedimento.

Dopo che la Commissione Giudicatrice avrà provveduto all'attribuzione dei punteggi alle offerte tecniche, in base alla valutazione tecnico/qualitativa, in successiva seduta (la cui data sarà tempestivamente comunicata a tutti i concorrenti) il Responsabile del procedimento procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.

In tale seduta pubblica, il Responsabile del procedimento provvede:

- a leggere i punteggi attribuiti ad ogni relazione tecnica;
- ad escludere eventuali offerenti la cui relazione tecnica sia stata giudicata non idonea;
- all'apertura della busta n. 3 contenente l'Offerta economica e, effettuate le valutazioni sotto il profilo della regolarità, attribuisce il punteggio con riferimento ai criteri specificati;
- a sommare detto punteggio a quello attribuito all'elaborato tecnico (offerta tecnica) ed a formulare la graduatoria dei punteggi complessivi ottenuti da ciascun concorrente.

E' proclamato aggiudicatario provvisorio l'operatore economico che ha proposto l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base agli elementi indicati nel presente bando, avendo ottenuto il maggior punteggio complessivo, derivante dalla somma dei punteggi attribuiti all'Offerta tecnica ed all'Offerta economica.

Qualora due o più concorrenti abbiano ottenuto pari punteggio complessivo, sarà preferito il concorrente che ha presentato la migliore offerta tecnica, o la migliore offerta economica qualora le offerte tecniche abbiano avuto lo stesso punteggio.

In caso di ulteriore parità si procederà con uno o più ulteriori rilanci, con offerta scritta segreta, tra i concorrenti con riguardo all'offerta economica.

Dell'esito della procedura verrà redatto verbale, che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del miglior offerente, in quanto l'aggiudicazione definitiva è subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione ed al possesso dei requisiti. Il suddetto verbale recherà la graduatoria di tutte le offerte validamente presentate.

Mentre l'offerente resta impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, il Comune non assumerà alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la procedura in questione avranno conseguito piena efficacia con l'aggiudicazione definitiva, l'adozione di determinazione dirigenziale da parte del Dirigente Responsabile e la conclusione della concessione contratto.

Pertanto, l'aggiudicazione provvisoria effettuata in sede di selezione del contraente non costituisce la conclusione del procedimento.

In caso di esito positivo delle verifiche documentali e dei requisiti, il Comune adotterà l'aggiudicazione definitiva.

Entro 30 giorni dalla convocazione del Servizio contratti, l'aggiudicatario dovrà presentarsi per la sottoscrizione della concessione contratto munito dei documenti richiesti, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

In caso di esito negativo, il Comune si riserva la facoltà di prendere atto del mancato verificarsi dei presupposti per l'aggiudicazione definitiva, di pronunciare la decadenza dell'aggiudicazione provvisoria e di ricorrere al secondo concorrente in graduatoria, avviando analogo procedimento come sopra descritto.

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di revocare la presente procedura per motivi di pubblico interesse.

Si precisa che il Comune può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 69 del R.D. 23.05.1924 n. 827 il Comune si riserva la facoltà:

- di procedere all'aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta;
- di non aggiudicare per ragioni di pubblico interesse.

In caso di revoca/decadenza dell'aggiudicazione o della decadenza della concessione/risoluzione del rapporto, l'Ente potrà procedere con lo scorrimento della graduatoria o con l'esperimento di nuovo bando.

La graduatoria stilata perde efficacia e decade

Fatte salve le eventuali clausole di esclusione specifiche contenute negli atti della presente procedura, comporta l'esclusione dalla selezione la mancata presentazione di uno solo dei documenti di seguito indicati:

Documenti da inserire nella busta n. 1 - Documentazione:  
documento attestante il deposito cauzionale provvisorio nelle forme previste;

Documenti da inserire nella busta n. 2 - Offerta tecnica:  
Relazione tecnica

Documenti da inserire nella busta n. 3 Offerta economica:  
Offerta Economica;

In tutti i restanti casi è possibile l'integrazione/regolarizzazione esclusivamente di documenti già presentati nel corso della procedura.

Le dichiarazioni, l'offerta economica e la restante documentazione dovranno essere redatte in lingua italiana.

Per ogni controversia successiva alla stipula del contratto, è competente il Giudice ordinario. Il contratto non conterrà clausola compromissoria.

Eventuali chiarimenti relativi agli atti della presente procedura possono essere richiesti inviando quesito scritto tramite posta elettronica certificata al Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico – Via Marconi, 12 - 25128 Brescia (Tel. 030-297.8434 – [patrimonio@pec.comune.brescia.it](mailto:patrimonio@pec.comune.brescia.it)) Le risposte saranno formulate entro il quarto giorno lavorativo successivo al ricevimento del quesito stesso.

I quesiti posti e le risposte formulate, saranno pubblicati sul portale del Comune di Brescia all'indirizzo: [www.comune.brescia.it](http://www.comune.brescia.it) - sezione "ON LINE - bandi e gare".

## 10. DURATA

L'immobile verrà dato in concessione per una durata di anni 8, con prosecuzione del rapporto alla scadenza, per altri 6 anni, mediante nuova concessione alle stesse condizioni.

Alla scadenza del secondo periodo contrattuale si procederà, ove ritenuto, alla predisposizione ed effettuazione di una nuova procedura ad evidenza pubblica per la concessione dell'immobile.

E' sempre ammesso il diritto di revoca della concessione da parte del Comune per motivi di pubblico interesse o di dichiarazione della decadenza per mancata osservanza di obblighi e prescrizioni.

## 11. CONDIZIONI OBBLIGHI E PRESCRIZIONI

Il concessionario avrà gli obblighi, per tutta la durata della concessione, di manutenzione (della parte edile ed impiantistica), di custodia ed aggiornamento dei libretti di impianto, di pulizia e vigilanza (anche mediante sistema di videosorveglianza già installato) con riferimento ai seguenti spazi:

- Locali a piano terra
- Area di pertinenza

Il locale wc esterno alla palazzina (locale non oggetto di concessione) dovrà essere oggetto di pulizia, controllo, manutenzione ordinaria, apertura e chiusura con modalità che verranno condivise con il Comune.

Tutti i servizi igienici degli spazi in concessione dovranno essere oggetto di pulizia con frequenza idonea anche in relazione alla stagionalità ed alla frequenza dei fruitori.

Per quanto concerne i campi sportivi, gli stessi saranno di libero utilizzo da parte della collettività.

Il concessionario non potrà introdurre alcuna tariffa o limitazione per il suo utilizzo.

Il concessionario dovrà svolgere un ruolo di sorveglianza circa il corretto utilizzo dei campi ed attrezzature sportive e segnalare agli uffici del Comune criticità, eventuali danni o utilizzi scorretti.

Il concessionario dovrà realizzare il programma descritto in offerta ed assumersi tutti gli oneri di spesa ed organizzativi connessi, oltre a chiedere gli eventuali permessi/autorizzazioni richieste dalla vigente normativa.

Il canone annuo sarà quello indicato nell'offerta oggetto di aggiudicazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico del Comune, quelli di manutenzione ordinaria nonché le spese per le utenze saranno a carico del concessionario.

In caso di necessità di manutenzioni straordinarie sull'immobile, subordinatamente a preventiva verifica ed autorizzazione da parte del Comune, il concessionario potrà effettuare i necessari interventi di manutenzione straordinaria con scomputo dai canoni di concessione entro il valore massimo dei canoni di concessione ancora da corrispondere.

Lo scomputo sarà ammesso solo nei casi in cui gli interventi prospettati portino valore all'immobile comunale. Non saranno ammessi scomputi dal canone nel caso di interventi che portino solo valore alle attività del concessionario (a titolo esemplificativo spese per arredi o allestimenti interni) Saranno ammessi anche gli scomputi sulle spese tecnico-professionali necessarie.

Al termine dei lavori dovrà essere prodotta idonea documentazione e certificazione.

A garanzia degli obblighi contrattuali, l'aggiudicatario definitivo dovrà costituire apposita fideiussione dell'importo di euro 30.000,00.

A conclusione del contratto e prima dello svincolo, la garanzia potrà essere escussa per compensare debiti verso il Comune anche di natura diversa.

Nel caso di mancato rispetto delle prescrizioni o di mancato svolgimento delle attività previste nel presente bando o nell'offerta, ed a seguito di intimazione ad adempiere o contestazione da parte del Comune, verranno applicate al concessionario penali nella misura unitaria massima di euro 500,00 per ogni inadempimento accertato con specifica relazione, previo contraddittorio; per l'applicazione delle penali verrà escussa la cauzione.

L'entità della penale sarà motivata e rapportata alla gravità dell'inadempimento.

Al fine di determinare i casi di inadempimento, nell'offerta il proponente dovrà dettagliare le azioni che svolgerà e relative tempistiche.

E' fatta salva l'eventuale risoluzione del rapporto sotto indicata.

Le penali verranno applicate, con escussione della garanzia, anche nel caso di accertati danni procurati all'immobile.

Il canone annuo, a cui verrà aggiunta l'Iva con aliquota ordinaria, che verrà determinato in seguito all'aggiudicazione definitiva, non è comprensivo di utenze, altri oneri accessori o spese per servizi e consumi comuni di competenza dell'aggiudicatario e sarà aggiornato annualmente in base al 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo pubblicate dall'ISTAT.

Il mancato pagamento del canone con successiva comunicazione di messa in mora, il mancato svolgimento delle attività previste nell'offerta o nel bando, o il mancato rispetto di obblighi o prescrizioni saranno considerati inadempimento del concessionario con conseguente decadenza della concessione e risoluzione del contratto a seguito di dichiarazione del Comune di volersi avvalere della clausola.

In tal senso nel contratto sarà prevista specifica clausola risolutiva espressa. E' fatta salva l'applicazione di penali come sopra indicato.

Il mancato svolgimento delle attività dopo l'applicazione di una penale od eventuali danni procurati all'immobile potranno comportare l'applicazione della clausola di risoluzione.

La fideiussione sarà costituita con le modalità indicate per la cauzione provvisoria e nel caso di escussione, anche parziale, sarà oggetto di obbligatoria reintegrazione nell'importo originario da parte del concessionario a pena di decadenza.

La garanzia definitiva verrà escussa trascorsi 20 giorni dalla messa in mora qualora il pagamento non venga effettuato, qualora non venga adempiuto agli obblighi previsti o comunque al verificarsi della decadenza della concessione / risoluzione del rapporto.

La cauzione prestata dovrà essere, nel caso di escussione anche parziale, ripristinata nell'importo originario.

Il concessionario dovrà costituire polizza assicurativa di massimale adeguato rispetto alle attività che verranno svolte, anche a copertura degli atti di vandalismo.

Tale polizza dovrà essere comprensiva della responsabilità civile verso terzi, della responsabilità civile derivante dall'esecuzione dell'attività da svolgere nell'immobile affidato in concessione, o comunque da esso dipendente o ad esso connesso. La polizza dovrà contenere esplicita causa di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Brescia.

Il personale impiegato dal concessionario, conformemente alle prescrizioni delle leggi vigenti, deve essere in regola con tutte le norme in materia di diritto del lavoro, societario e tributario, nonché, qualora trattasi di lavoratori dipendenti, dovrà essere in regola con i contratti di lavoro del settore.

Il Comune è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, intercorrendo i predetti rapporti di lavoro dipendente o rapporti di collaborazione, ovvero i vincoli societari, esclusivamente tra il concessionario ed il personale medesimo.

Tutte le spese contrattuali, imposte e tasse, saranno a carico del concessionario.

Il Comune si riserva di individuare metodi, modalità e frequenza dei controlli sullo svolgimento delle attività e servizi insediati nell'immobile.

Per tutte le controversie o vertenze che dovessero insorgere tra il Comune e il concessionario, il Foro competente è quello di Brescia.

I partecipanti al bando si obbligano al rispetto dei principi contenuti nel Codice di comportamento del Comune (all.4).

## 12. VISIONE DOCUMENTI

È possibile scaricare e consultare la documentazione relativa al bando di gara nel portale web del Comune di Brescia. Digitare [www.comune.brescia.it](http://www.comune.brescia.it), e selezionare il riquadro "Bandi Gare", quindi "Bandi e Impresa". A questo punto attivare l'indicazione "Avvisi di Gara", e scegliere sulla destra del portale "Avvisi pubblici e manifestazioni di interesse in corso". Valorizzare nei criteri di ricerca il settore, come stazione appaltante, selezionando "Comune di Brescia – Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico".

Eventuali richieste di chiarimenti potranno essere indirizzate tramite posta elettronica al Servizio Gestione Patrimonio del Comune di Brescia: [patrimonio@comune.brescia.it](mailto:patrimonio@comune.brescia.it), ovvero via PEC all'indirizzo: [patrimonio@pec.comune.brescia.it](mailto:patrimonio@pec.comune.brescia.it).

Si precisa che i chiarimenti pubblicati costituiscono integrazione degli atti di gara ufficiali, pertanto si invitano tutti gli interessati a consultare detti chiarimenti sul sito internet dell'Amministrazione, sino alla data di scadenza del bando.

## 13. NORME FINALI

I concorrenti della procedura con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le norme sopra citate e quelle del presente bando di gara.

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico riferiti ai soggetti che partecipano alla presente procedura, ai sensi degli artt.13-14 del Reg. UE 2016/679 si informa che:

- titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brescia, con sede a Brescia in piazza della Loggia n.1, rappresentato per quanto concerne gli obblighi in materia di privacy dal Direttore generale - dato di contatto [protocollogenerale@comune.brescia.it](mailto:protocollogenerale@comune.brescia.it);
- dato di contatto del responsabile della protezione dei dati [RPD@comune.brescia.it](mailto:RPD@comune.brescia.it);
- il Comune si può avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuati quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto od altro atto giuridico;
- i dati personali sono trattati per le finalità istituzionali assegnate al Comune ed il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri. Gli uffici acquisiscono unicamente i dati obbligatori per l'avvio e la conclusione della procedura di cui al presente bando. Conclusa la procedura, i dati dell'aggiudicatario verranno trattati per l'esecuzione del contratto. Potranno essere acquisiti dati personali da terzi (a titolo esemplificativo per la verifica del possesso dei requisiti).;
- il trattamento avviene sia in forma cartacea/manuale che con strumenti elettronici/informatici;
- il trattamento viene svolto in osservanza di disposizioni di legge o di regolamento per adempiere agli obblighi ed alle facoltà ivi previsti in capo agli enti locali;
- vengono trattati i dati indicati nel bando;
- non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza intervento umano) che comportino l'adozione di decisioni sulle persone;
- la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti;
- i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione;
- il mancato conferimento dei dati al Comune può comportare l'impossibilità alla partecipazione al bando;
- il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- gli interessati (ossia le persone fisiche cui si riferiscono i dati personali) hanno il diritto all'accesso ai dati, alla rettifica, alla limitazione o opposizione al trattamento per motivi legittimi ed espressi, a presentare reclamo all'Autorità Garante della privacy;
- la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa.

La durata del procedimento (procedura di gara) è fissata in 120 giorni, decorrenti dalla data di scadenza del bando, fatto salvo maggior termine motivato.

Il presente bando integrale è affisso all'Albo Pretorio del Comune di Brescia e pubblicato sul sito internet: [www.comune.brescia.it](http://www.comune.brescia.it). per almeno 45 giorni. Sul sito del Comune si potranno visionare altresì eventuali modifiche, precisazioni ed integrazioni.

Brescia, .....

Il Responsabile del Settore  
Valorizzazione Patrimonio Pubblico  
Dr. Luca Mattiello

Allegati:

- Allegato 1 – mod. domanda di partecipazione
- Allegato 2 – mod. dichiarazione sostitutiva di certificazione
- Allegato 3 – mod. offerta economica
- Allegato 4 – Codice di comportamento
- Allegato 5 – planimetria dei locali e aree oggetto di concessione
- Allegato 6 – planimetria pianta piano terra dell'edificio
- Allegato 7 – planimetria wc esterno
- Allegato 8 – schema concessione contratto