



COMUNE DI BRESCIA  
Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico  
Via Marconi n.12 – 25128 BRESCIA

Tel.: 030 297.8434 - e-mail: [patrimonio@comune.brescia.it](mailto:patrimonio@comune.brescia.it) - pec: [patrimonio@pec.comune.brescia.it](mailto:patrimonio@pec.comune.brescia.it)

**BANDO PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE "IMPIANTO SPORTIVO MICHELANGELO" IN VIA MICHELANGELO N. 232 PER LA RIATTIVAZIONE DI ATTIVITA' SPORTIVE MEDIANTE COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE**

Si rende noto che il Comune di Brescia (denominato in seguito Comune), in attuazione della deliberazione della Giunta comunale n. 162 del 12.5.2021 e della determinazione dirigenziale n.            del        06.2021 indice il presente bando di procedura ad evidenza pubblica per la valorizzazione del complesso immobiliare attualmente costituito da area con edificio e n. 5 campi da tennis oltre a spazi pertinenziali a verde, sito in Via Michelangelo n. 232, mediante costituzione diritto di superficie, per la riattivazione, l'incremento e la differenziazione dell'offerta sportiva nell'ambito del territorio comunale servito dalla struttura, in coerenza con l'attuale destinazione urbanistica.

Finalità dell'iniziativa sono il recupero e la valorizzazione dell'intero complesso immobiliare di proprietà del Comune, inutilizzato da tempo, e la riattivazione, l'incremento e la differenziazione dell'offerta sportiva da realizzare nell'ambito del territorio comunale servito dalla struttura, in coerenza con l'attuale destinazione urbanistica.

Il rapporto che verrà ad instaurarsi tra il Comune e il soggetto aggiudicatario a seguito dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica sarà disciplinato da una convenzione che avrà la durata di seguito indicata, che prevederà la costituzione di diritto di superficie a favore dell'aggiudicatario e conterrà le condizioni di regolazione del rapporto tra Comune ed aggiudicatario.

La procedura verrà svolta applicando i principi in materia di procedure ad evidenza pubblica di cui al R.D. 827/1924 e del vigente "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" approvato in data 19.12.2019 con deliberazione consiliare n. 153.

Effettuata la scelta del contraente, si procederà con un'aggiudicazione provvisoria e a seguire, come di seguito specificato e descritto, con l'aggiudicazione definitiva.

La convenzione che verrà stipulata al termine della procedura è ricondotta alla tipologia dei contratti attivi esclusi dall'applicazione del Dlgs.50/2016 (art.4 del medesimo).

La concessione di diritto di superficie avrà una durata stabilita in 35 anni, decorrenti dalla firma della convenzione. Al termine della durata della concessione il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione tornerà piena proprietaria dell'area e altresì degli immobili su di essa insistenti, senza alcun onere e/o corrispettivo a carico del Comune.

Il diritto di superficie non potrà essere oggetto di alienazione a soggetti terzi se non previo assenso da parte del Comune, e comunque non prima che siano decorsi 15 anni dalla stipula della convenzione.

Con la partecipazione al bando i concorrenti accettano tutte le condizioni ivi contenute.

Il Responsabile del Procedimento è la Responsabile del Settore Valorizzazione del Patrimonio Pubblico dr.ssa Silvia Zanotti.

## 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E PROFILO URBANISTICO

L'immobile oggetto di assegnazione in diritto di superficie è situato in via Michelangelo n. 232 nell'ambito del quartiere cittadino di Sanpolo; edificato negli anni '90 quale "centro tennis" è in dismissione da circa un decennio.

L'area è catastalmente identificata al Catasto Fabbricati, foglio NCT n. 213, con il mappale n. 307.

Su una superficie di circa mq. 9.195 si trovano un edificio destinato a club house ad un piano fuori terra e 5 campi da tennis scoperti; la rimanente parte dell'area è a verde piantumato con essenze di vario tipo.

Sotto il profilo urbanistico il Piano di Governo del Territorio - PGT classifica l'area come Servizio Sportivo scoperto con possibilità di ampliare il fabbricato esistente per mq. 271 di slp e coprire parte dei campi da tennis per mq. 1.435 di superficie coperta.

L'area si trova in classe di sensibilità geologica 3e2 e pertanto il provvedimento autorizzativo di natura edilizia dovrà essere corredato da apposita relazione di compatibilità idraulica.

## 2. SOPRALLUOGO

I soggetti interessati a partecipare alla procedura, al fine di formulare un'offerta ponderata e consapevole delle caratteristiche dell'immobile dovranno effettuare un sopralluogo conoscitivo dello stesso. Gli appuntamenti per la visita dei luoghi saranno fissati contattando il Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico – tel. 030 297.8434 – dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, o tramite invio di e-mail all'indirizzo di posta elettronica: [patrimonio@comune.brescia.it](mailto:patrimonio@comune.brescia.it)

L'avvenuta effettuazione del suddetto sopralluogo è requisito obbligatorio per la partecipazione alla procedura di selezione, a pena di esclusione.

Le richieste di appuntamento dovranno pervenire entro le ore 12,00 del settimo giorno antecedente la scadenza dell'avviso.

Del sopralluogo verrà redatto apposito verbale di presa visione e conoscenza dello stato dell'immobile.

## 3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

**Sono ammessi a partecipare alla presente procedura** i seguenti soggetti sia in forma singola che associata:

- Imprese individuali, società, comprese le società cooperative;
- Consorzi ordinari di concorrenti;
- Consorzi Stabili e di altri soggetti idonei alla gestione dell'attività cui è destinato l'immobile;
- Raggruppamenti temporanei di concorrenti, che prima di presentare l'offerta abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- Ogni altro soggetto compatibile con le norme contrattualistiche con la P.A.

E' vietata l'associazione in partecipazione. 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.

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 abbiano partecipato alla stessa medesima in raggruppamento o consorzio di concorrenti.

Tutti gli operatori economici partecipanti:

- ⇒ Devono essere in possesso dei requisiti generali di cui alla dichiarazione resa come da allegato n. 2
- ⇒ devono essere in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente e non devono essere incorsi in incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- ⇒ non devono presentare una situazione debitoria, o di inadempimento o di contenzioso nei confronti del Comune.

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 a corrispondenti registri 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.

Si procederà alla valutazione dell'offerta anche nel caso di una sola proposta pervenuta nei termini; in tale caso il Comune potrà dare luogo alla procedura di aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. 827/1924.

La procedura sarà effettuata tramite comparazione delle offerte e l'aggiudicazione seguirà il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

In particolare verranno attribuiti:

- fino a 60 punti per l'offerta parte tecnica (valutazione del progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile, in relazione alla maggiore qualità e sicurezza, ai tempi di realizzazione, all'importo dell'investimento, alla differenziazione dell'offerta di servizi sportivi);
- fino a 20 punti per l'offerta sociale (valutazione del progetto sociale di promozione della pratica sportiva, con particolare attenzione al mondo giovanile e ai soggetti con disabilità e all'organizzazione di eventi e manifestazioni che coinvolgano l'associazionismo e le realtà del territorio);
- fino a 20 punti per l'offerta parte economica.

#### 4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle offerte deve avvenire **entro il termine inderogabile del giorno** **alle ore 12.00** al servizio sotto indicato:

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

tramite plico chiuso contenente:

- |            |                    |
|------------|--------------------|
| Busta n. 1 | Documentazione;    |
| Busta n. 2 | Offerta tecnica;   |
| Busta n. 3 | Offerta sociale;   |
| Busta n. 4 | Offerta economica. |

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

- "busta n. \_\_\_\_\_"
- l'oggetto 'BANDO PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE "IMPIANTO SPORTIVO MICHELANGELO" IN VIA MICHELANGELO N. 232 PER LA RIATTIVAZIONE DI ATTIVITA' SPORTIVE MEDIANTE COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE'
- 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 12.00 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 – Codice fiscale e Partiva Iva;

- numero telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata al quale far pervenire eventuali comunicazioni;
- l'oggetto della procedura "Bando procedura ad evidenza pubblica per la valorizzazione dell'immobile "impianto sportivo Michelangelo" in via Michelangelo n. 232 per la riattivazione di attività sportive mediante costituzione diritto di superficie";
- il seguente indirizzo: Comune di Brescia – Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico – Via Marconi, 12 – 25128 Brescia

Il plico (contenente le quattro buste) 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**

La busta n.1 deve contenere:

- a) Domanda di partecipazione alla procedura secondo il modello allegato 1 (con apposizione di marca da bollo di euro 16,00),** corredata da copia di documento di identificazione del sottoscrittore;
- b) Dichiarazione sostitutiva di certificazione secondo il modello allegato 2,** resa ai sensi degli artt.46-47-76 del DPR 445/2000, corredata da copia di documento di identificazione del sottoscrittore attestante (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.);
  - 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);
  - che nei propri confronti non è stata applicata alcuna sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
  - 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;
- c) Cauzione provvisoria** dell'importo di € 5.000,00 (cinquemila/00 euro) 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 effettuato tramite PagoPa, precisano la seguente causale "cauzione provvisoria Bando valorizzazione impianto sportivo Via Michelangelo".  
Il versamento PagoPa può essere effettuato collegandosi al portale pagamenti di Regione Lombardia, raggiungibile anche dal sito istituzionale del Comune di Brescia [www.comune.brescia.it](http://www.comune.brescia.it) – sezione on line – pagamenti. E' necessario selezionare la voce "Altre tipologie di pagamento" – "Costituzione Depositi Cauzionali Provvisori – Patrimonio" e compilare i campi richiesti; quindi sarà possibile effettuare direttamente il pagamento on line oppure stampare l'avviso di pagamento in formato pdf ed effettuare il pagamento presso gli istituti autorizzati;
- 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 l'accordo/convenzione, anche per rinuncia nell'ambito della procedura, il deposito cauzionale provvisorio verrà escusso dal Comune, salvo eventuali maggiori danni richiesti.

**d) Attestazione di avvenuto sopralluogo dell'immobile (allegato n. 4).**

## **Busta n. 2 – Offerta tecnica**

La busta n. 2 deve contenere l'offerta tecnica debitamente sottoscritta da parte degli stessi soggetti indicati per la sottoscrizione dell'offerta economica.

L' **offerta tecnica**, da presentarsi in triplice copia originale, deve svilupparsi in assoluta coerenza con quanto richiesto dal presente bando e tenendo conto dei seguenti elementi oggetto di valutazione, da illustrarsi con chiarezza e completezza:

### **Progetto di valorizzazione dell'impianto sportivo - ipotesi di fattibilità**

#### **Premessa**

*Il Centro sportivo attuale si estende su area della superficie di mq. 9.195 e consta di 5 campi da tennis e una club house della superficie di mq. 272. Con provvedimento di Consiglio Comunale n. 34 del 4.05.2017 sono stati ammessi ampliamenti per complessivi mq. 1.706 di cui:*

*Mq. 271 di slp – superficie lorda di pavimento - relativamente all'ampliamento della club house esistente.*

*Mq. 1.435 di sc - superficie coperta - finalizzati alla copertura dei campi da tennis.*

*Non sono previsti ulteriori ampliamenti; l'attuale club house dovrà esser oggetto di ristrutturazione e potrà ospitare anche un pubblico esercizio (bar) oltre agli spogliatoi e servizi igienici.*

*Il soggetto aggiudicatario dovrà ottenere tutti i titoli abilitativi di natura edilizia necessari alla realizzazione dell'intervento corrispondendo il Contributo di Costruzione dovuto; è' data la possibilità al contraente di prevedere una razionalizzazione del parcheggio pubblico esistente in lato est (Allegato n.6) in tal caso, il costo sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti in sede di presentazione del primo Permesso a Costruire.*

### **Contenuti minimi**

*Il progetto di fattibilità DOVRA' necessariamente prevedere gli ampliamenti sopra indicati e sarà valutato sotto il profilo tecnico con particolare riferimento ai seguenti aspetti:*

- \_idea progettuale complessiva ed inserimento nuovi impianti sportivi nel contesto esistente*
- \_numero e tipologia di impianti; particolare rilievo sarà dato alla diversificazione dell'offerta sportiva*
- \_accessibilità della struttura e dei servizi proposti ai soggetti diversamente abili*
- \_dotazione di servizi accessori (spogliatoi, area giochi di pubblica fruibilità, etc)*
- \_con riferimento ai materiali impiegati, qualità, aspetto estetico, eco-compatibilità*
- \_impiego soluzioni orientate al risparmio energetico*
- \_programma di manutenzione degli immobili ed impianti nel quale si evidenzino le azioni previste per il mantenimento in piena efficienza della struttura sportiva*

*Tra gli elementi di valutazione sarà altresì considerato il cronoprogramma degli investimenti che:*

- \_ dovrà garantire che gli impianti siano fruibili entro 2 anni dalla stipula della convenzione;*
- \_ dovrà garantire che i lavori offerti in sede di gara siano conclusi entro 5 anni dalla stipula della Convenzione. Il mancato rispetto di tali termini comporterà l'applicazione delle penali ovvero la risoluzione/decadenza del contratto.*

*Sarà necessario produrre un dettagliato "piano economico finanziario" dell'investimento e della connessa gestione fino alla scadenza del diritto di superficie. Il piano economico finanziario non sarà oggetto di attribuzione di punteggio ma elemento di verifica della fattibilità dell'intervento e dell'offerta proposta.*

*SI PRECISA CHE LA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE STABILITA IN 35 ANNI E' COMMISURATA AD UN INVESTIMENTO MINIMO PARI AD € 700.000,00 (Iva esclusa); saranno escluse le offerte il cui piano economico finanziario non dimostrerà almeno la copertura dell'investimento iniziale nell'arco della gestione.*

Si precisa inoltre che:

- gli operatori economici concorrenti possono essere invitati a fornire eventuali chiarimenti in ordine all'Offerta Tecnica; qualora gli stessi non siano prodotti entro i termini fissati, la Commissione Giudicatrice valuterà l'offerta sulla base degli elementi disponibili; non sono ammesse successive integrazioni dell'offerta.
- la proposta tecnica, costituita da un progetto di fattibilità, deve risultare coerente a quanto richiesto dal presente avviso ed essere articolata in parte descrittiva e parte grafica con elaborati nel formato A3.

Si ricorda che la carenza sostanziale della documentazione tecnica complessivamente presentata dal concorrente, tale da non consentire la valutazione degli interventi proposti comporta, da parte della Commissione Giudicatrice, l'accertamento dell'inadeguatezza dell'offerta.

**I criteri di valutazione e i relativi punteggi.** necessari alla determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sono di seguito elencati e per ciascuno ne è indicato il punteggio massimo.

La Commissione giudicatrice nominata effettuerà la valutazione delle offerte tecniche attribuendo i punteggi secondo il seguente metodo.

Il singolo commissario, per ogni ambito di valutazione, attribuisce a ciascuna offerta un coefficiente da 0 a 1, cui corrispondono i seguenti giudizi:

Coefficiente	Giudizio
0	Inadeguato/insufficiente
0,3	Inferiore alle attese
0,5	In linea con le attese

0,8	Superiore alle attese
1	Molto superiore alle attese

La media dei coefficienti attribuiti dai commissari, arrotondata alla seconda cifra decimale, è moltiplicata per il peso (punteggio massimo) di ogni ambito di valutazione. Il prodotto è arrotondato alla seconda cifra decimale. I punteggi per singolo parametro di valutazione ed il punteggio finale saranno indicati in apposita tabella.

### Valutazione dell'offerta tecnica - massimo 60 punti di cui:

<b>A Valutazione del progetto di valorizzazione dell'impianto sportivo proposto (Max 60 punti)</b>		
	<i>Descrizione Voce</i>	<i>Max punteggio</i>
1	Grado di adeguatezza architettonica, inserimento paesaggistico, sicurezza	20
2	Tipologia, qualità, e quantità delle attività sportive proposte. Verranno maggiormente apprezzate le proposte che prevedano il migliore equilibrio tra qualità delle attività sportive e maggiore diversificazione delle stesse	15
3	Ammontare dell'investimento (sarà attribuito il max punteggio all'investimento più alto proposto; alle altre offerte verrà assegnato un punteggio secondo la seguente proporzione: $\text{punti attribuiti} = (\text{offerta} \times 20 \text{ pt}) / \text{offerta massima}$	20
4	Tempi di realizzazione dell'investimento: Verrà attribuito un punteggio di 0,5 per ogni mese di riduzione del termine massimo di 5 anni per la realizzazione delle opere decorrenti dalla sottoscrizione della convenzione	5

La relazione dovrà sviluppare in modo esaustivo ogni singolo punto oggetto di valutazione.

Le proposte saranno ritenute adeguate e conseguentemente ammesse solo nel caso di ottenimento di un punteggio minimo (per la parte offerta tecnica) di 30 punti.

Qualora non sia ottenuto tale punteggio minimo l'offerta sarà dichiarata non adeguata ed esclusa dalla procedura.

### **Busta n. 3 – offerta sociale**

La busta n. 3 deve contenere la Relazione del Progetto Sociale debitamente sottoscritta da parte degli stessi soggetti indicati per la sottoscrizione dell'offerta economica.

La **Relazione del Progetto sociale**, da presentarsi in triplice copia originale, deve svilupparsi in assoluta coerenza con quanto richiesto dal presente bando e con i seguenti parametri oggetto di valutazione, da illustrarsi con chiarezza e completezza:

<b>B Valutazione del progetto sociale di promozione della pratica sportiva</b>		
	<i>Descrizione Voce</i>	
1	Proposte specifiche di servizi e attività, da realizzare presso l'impianto sportivo, rivolte a ragazzi in età scolare, a soggetti diversamente abili e ad attività in collaborazione con gli istituti scolastici cittadini per l'avviamento alla pratica sportiva da realizzare durante l'orario scolastico (con particolare riferimento al numero di corsi attivati e alla loro durata)	
2	Proposte specifiche di servizi e attività, anche ricreative, da realizzare presso l'impianto sportivo, mediante coinvolgimento delle realtà associative del territorio, collaborazione con enti del terzo settore, anche per l'organizzazione di iniziative di solidarietà (con particolare riferimento al numero di iniziative e al numero di soggetti coinvolti)	
3	Organizzazione di tornei e manifestazioni amatoriali, ed eventi sportivi di livello professionistico (con particolare riferimento al numero di eventi)	

4	Progetti mirati ad inserimenti lavorativi di persone svantaggiate e/o categorie protette (con particolare riferimento al numero di progetti e al numero di soggetti inseriti)
5	Giorni e orari di apertura al pubblico della struttura (con riferimento alla più ampia fascia oraria)

Si precisa che gli operatori economici concorrenti possono essere invitati a fornire eventuali chiarimenti in ordine all'Offerta sociale; qualora gli stessi non siano prodotti entro i termini fissati, la Commissione Giudicatrice valuterà l'offerta sulla base degli elementi disponibili; non sono ammesse successive integrazioni dell'offerta.

La sottoscrizione dell'offerta sociale deve essere effettuata dagli stessi soggetti indicati per la sottoscrizione dell'offerta economica.

I criteri di valutazione e i relativi punteggi, necessari alla determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sono di seguito elencati e per ciascuno ne è indicato il punteggio massimo.

La Commissione giudicatrice nominata effettuerà la valutazione delle offerte parte sociale attribuendo i punteggi secondo il seguente metodo.

Il singolo commissario, per ogni ambito di valutazione, attribuisce a ciascuna offerta un coefficiente da 0 a 1, cui corrispondono i seguenti giudizi:

Coefficiente	Giudizio
0	Inadeguato/insufficiente
0,3	Inferiore alle attese
0,5	In linea con le attese
0,8	Superiore alle attese
1	Molto superiore alle attese

La media dei coefficienti attribuiti dai commissari, arrotondata alla seconda cifra decimale, è moltiplicata per il peso (punteggio massimo) di ogni ambito di valutazione. Il prodotto è arrotondato alla seconda cifra decimale. I punteggi per singolo parametro di valutazione ed il punteggio finale saranno indicati in apposita tabella.

**Valutazione dell'offerta sociale: massimo 20 punti di cui:**

<b>B Valutazione del progetto sociale di promozione della pratica sportiva (Max 20 punti)</b>		
<i>N°</i>	<i>Descrizione Voce</i>	<i>Punteggio max</i>
1	Proposte specifiche di servizi e attività, da realizzare presso l'impianto sportivo, rivolte: 1) a ragazzi in età scolare, 2) a soggetti diversamente abili; 3) ad attività in collaborazione con gli istituti scolastici cittadini per l'avviamento alla pratica sportiva da realizzare durante l'orario scolastico (con particolare riferimento al numero di corsi attivati e alla loro durata)	8
2	Proposte specifiche di servizi e attività, anche ricreative, da realizzare presso l'impianto sportivo, mediante coinvolgimento delle realtà associative del territorio, collaborazione con enti del terzo settore, anche per l'organizzazione di iniziative di solidarietà (con particolare riferimento al numero di iniziative e al numero di soggetti coinvolti)	4
3	Organizzazione di tornei e manifestazioni amatoriali, ed eventi sportivi di livello professionistico (con particolare riferimento al numero di eventi)	3
4	Progetti mirati ad inserimenti lavorativi di persone svantaggiate e/o categorie protette (con particolare riferimento al numero di progetti e al numero di soggetti inseriti)	3
5	Giorni e orari di apertura al pubblico della struttura (con riferimento alla più ampia fascia oraria)	2



La relazione dovrà sviluppare in modo esaustivo ogni singolo punto oggetto di valutazione.

Le proposte saranno ritenute adeguate e conseguentemente ammesse solo nel caso di ottenimento di un punteggio minimo di 10 punti.

Qualora non sia ottenuto tale punteggio minimo l'offerta sarà dichiarata non adeguata ed esclusa dalla procedura.

L'aggiudicatario dovrà comunicare semestralmente (luglio – gennaio) al Comune l'elenco delle attività e delle iniziative realizzate nel semestre precedente.

#### **Busta n. 4 – offerta economica**

La busta n. 4 deve contenere **L'offerta economica** redatta secondo il **modello allegato n. 3** e dovrà obbligatoriamente contenere:

L'indicazione del corrispettivo complessivo offerto per la concessione del diritto di superficie sull'area, in rialzo rispetto all'importo minimo posto a base d'asta pari a € 100.000,00;

L'indicazione di un importo inferiore comporterà l'esclusione del partecipante.

Gli importi da corrispondere sono da considerare fuori dal campo Iva ai sensi degli artt. 1 e 4 del DPR n.633/1972 e ss.mm.ii.

E' previsto il pagamento dilazionato del corrispettivo del diritto di superficie in quote, con dilazione in 15 anni, decorrenti dal secondo anno successivo alla data di sottoscrizione della convenzione.

Nessun corrispettivo, rimborso od indennizzo sarà dovuto dal Comune all'aggiudicatario per le opere realizzate e per la conseguente valorizzazione dell'immobile che, alla scadenza del diritto di superficie, tornerà di piena proprietà del Comune.

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

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.

In caso di discordanza tra i valori espressi in cifre con quelli espressi in lettere viene preso in considerazione quello in lettere.

#### **Valutazione dell'offerta economica: massimo 20 punti**

Le offerte economiche saranno valutate secondo il seguente criterio:

Al concorrente che avrà offerto il maggior importo rispetto a quanto posto a base di procedura (corrispettivo minimo diritto di superficie € 100.000,00) sarà assegnato il punteggio di 20 punti.

Agli altri concorrenti verranno attribuiti i punteggi secondo la seguente formula:

$$P.conc. = \frac{(20) \times Corr.offerto}{Corr.massimo}$$

dove:

- P.conc. = punteggio da attribuire al concorrente
- 20 = punteggio massimo
- Corr.offerto = corrispettivo offerto dal concorrente
- Corr.massimo = corrispettivo massimo offerto

Qualora sia presentata alla procedura un'unica proposta e pertanto vi sia un unico concorrente, non si procederà con l'applicazione della predetta formula, e verrà attribuito il punteggio di 20 punti.

L'apertura dei plichi presentati 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 ed accertare la presenza delle quattro buste contenenti la documentazione (busta n.1), l'offerta tecnica (busta n.2), l'offerta sociale (busta n.3) e l'offerta economica (busta n.4) 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 della relazione tecnica;
- ad aprire la busta n.3 (Offerta sociale) ed a verificare la presenza della relazione sociale;

In tale momento non verrà aperta la busta n.4 – offerta economica.

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

## **5. COMMISSIONE GIUDICATRICE E SVOLGIMENTO SUCCESSIVO DELLA PROCEDURA**

Dopo il termine di presentazione delle offerte il Responsabile del procedimento nominerà una Commissione giudicatrice composta da tre componenti per la valutazione delle offerte tecniche e sociali, che in seduta non pubblica procederà alla valutazione delle offerte parte tecnica e parte sociale 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.

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

Dopo che la Commissione giudicatrice ha provveduto all'attribuzione dei punteggi alle offerte tecniche e sociali, in base alla valutazione tecnico/qualitativa, in successiva seduta (la cui data sarà tempestivamente, e comunque almeno 48 ore prima della stessa comunicata a tutti i concorrenti), il Responsabile del procedimento procede all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.

In tale seduta il Responsabile del procedimento provvede:

- a leggere i punteggi attribuiti ad ogni relazione tecnica e sociale;
- ad escludere eventuali offerenti la cui relazione tecnica sia stata giudicata non idonea;
- all'apertura della busta n. 4 contenente l'Offerta economica ed effettuate le valutazioni sotto il profilo della regolarità, ad attribuire il punteggio con riferimento ai criteri specificati;
- a sommare detto punteggio a quello attribuito all'offerta tecnica e all'offerta sociale 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, all'Offerta sociale e all'Offerta economica.

Qualora due o più concorrenti abbiano ottenuto pari punteggio complessivo, sarà preferito il concorrente che ha presentato la migliore offerta tecnica e sociale (data dalla somma dei relativi punteggi), o la migliore offerta economica qualora le offerte tecniche/sociale abbiano avuto lo stesso punteggio.

In caso di ulteriore parità si procederà con uno o più ulteriori rilanci, con offerta 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; seguirà la verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione. Il suddetto verbale recherà la graduatoria di tutte le offerte validamente presentate.

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 ed adozione di determinazione dirigenziale da parte del Dirigente Responsabile e dopo la stipula della convenzione.

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

A seguito dell'esito positivo delle verifiche documentali e dei requisiti, il Comune provvederà all'**aggiudicazione definitiva**.

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.

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di revocare la presente procedura per motivi di pubblico interesse, ed in particolare, in caso di intervenuta incompatibilità con le norme in materia di contratti o di finanza pubblica.

In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 69 del R.D. 23.05.1924 n. 827 il Comune si riserva la facoltà:

- 1) di procedere all'aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta valida e adeguata.
- 2) di non aggiudicare per ragioni di pubblico interesse.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere con la consegna anticipata dell'immobile prima della formale stipula della convenzione.

In caso di revoca/decadenza dell'aggiudicazione o di risoluzione della convenzione, o di rinuncia all'aggiudicazione, l'Ente si riserva la facoltà di aggiudicare al concorrente che segue il primo nella graduatoria formulata nel verbale di aggiudicazione.

---

#### Mancata presentazione di documenti

Fatte salve le eventuali clausole di esclusione specifiche contenute negli atti della presente procedura, comporta l'esclusione dalla selezione la mancata presentazione anche 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 completa di elaborati grafici e tecnici

##### Documenti da inserire nella busta n.3 - Offerta sociale

- Relazione sul progetto di promozione della pratica sportiva

##### Documenti da inserire nella busta n. 4 Offerta economica:

- Offerta Economica;

In tutti i restanti casi è possibile l'integrazione/regolarizzazione.

Le dichiarazioni e la restante documentazione dovranno essere redatte in lingua italiana.

Per ogni controversia successiva alla stipula della convenzione, 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 decimo 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 Gare", quindi "Bandi e procedure di gara". A questo punto attivare l'indicazione "Avvisi di Gara", e scegliere sulla destra del portale "Avvisi pubblici in corso". Valorizzare nei criteri di ricerca il settore, come stazione appaltante, selezionando "Comune di Brescia – Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico".

## 6. DECADENZA DELL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario viene dichiarato decaduto nel caso non ottemperi, senza giustificati motivi:

- all'obbligo della costituzione della cauzione definitiva nel termine di quindici giorni dalla data di ricezione della richiesta;
- alla sottoscrizione della convenzione nel termine di trenta giorni dalla data di ricezione della richiesta;
- al pagamento di tutte le spese contrattuali e relative agli atti conseguenti.

La decadenza fa sorgere a favore del Comune di Brescia la facoltà di aggiudicare al soggetto che segue immediatamente nella graduatoria della procedura.

Sono a carico del soggetto inadempiente le maggiori spese e/o le minori entrate per il Comune di Brescia.

La risoluzione della convenzione potrà inoltre avvenire nei casi previsti dal seguente capitolo "condizioni" o specificata nelle rimanenti parti del bando, o comunque in tutti casi di perdita dei requisiti o di mancato adempimento agli obblighi derivanti dalla presente procedura e dagli atti conseguenti.

La dichiarazione di decadenza sarà preceduta da comunicazione di avvio del procedimento.

## 7. CONDIZIONI

### Durata:

- ⇒ La convenzione e la costituzione del diritto di superficie avranno la durata indicata nel presente bando, pari a 35 anni;
- ⇒ alla scadenza della durata della concessione il diritto di superficie si estingue e l'Amministrazione tornerà piena proprietaria dell'area e altresì degli immobili su di essa insistenti, senza alcun onere e/o corrispettivo a carico del Comune;
- ⇒ alla scadenza, al titolare del diritto di superficie non sarà dovuta alcuna indennità o rimborso.

L'avvio delle attività e degli interventi di valorizzazione dell'immobile e la conclusione degli stessi, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito nel presente bando come recepito nel crono programma di cui all'offerta aggiudicataria.

### Corrispettivo per il diritto di superficie

- ⇒ L'aggiudicatario è tenuto al pagamento del corrispettivo per il diritto di superficie nell'importo risultante dall'aggiudicazione definitiva secondo l'impegno indicato in offerta.
- ⇒ Il pagamento dilazionato del corrispettivo del diritto di superficie in quote, con dilazione in 15 anni, decorrenti dal secondo anno successivo alla data di sottoscrizione della convenzione, verrà corrisposto in quote annuali anticipate di pari importo da versare entro la fine del mese di febbraio di ciascun anno.
- ⇒ Gli importi da corrispondere sono da considerare fuori dal campo Iva ai sensi degli artt. 1 e 4 del DPR n.633/1972 e ss.mm.ii.

### Obblighi-impegni dell'aggiudicatario

- ⇒ il concessionario accetta che la costituzione del diritto di superficie sull'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura, senza nulla pretendere dal Comune; alla scadenza del diritto di superficie, gli immobili così come oggetto di interventi di valorizzazione torneranno in pieno diritto di proprietà del Comune, senza che il contraente abbia alcun titolo di rimborso, corrispettivo o indennizzo;
- ⇒ il concessionario si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di valorizzazione, necessari per la riqualificazione e la riattivazione e diversificazione dell'offerta sportiva, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo. Eventuali maggiori costi ed investimenti sostenuti dal contraente, così come una maggior valorizzazione dell'immobile rispetto

a quanto indicato in offerta, non saranno oggetto di riconoscimento o rimborso da parte del Comune.

- ⇒ il concessionario si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni autorizzazione, titolo abilitativo di natura edilizia, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel progetto presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- ⇒ il concessionario si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di valorizzazione necessari per la riqualificazione, la riattivazione e diversificazione dell'offerta sportiva, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di appalti pubblici.
- ⇒ il concessionario si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, eventi meteorologici eccezionali, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente, da presentarsi all'atto della stipula della convenzione. Tale polizza dovrà essere comprensiva della responsabilità civile verso terzi, della responsabilità civile derivante dall'esecuzione dell'attività svolta nell'immobile affidato, o comunque da essa dipendente o ad essa connessa. La polizza dovrà contenere esplicita clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Brescia.
- ⇒ il concessionario si impegna ad eseguire gli interventi entro i prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale, ed a fornire al Comune la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi, oltre a tutte le certificazioni previste dalla normativa vigente al tempo nonché certificato di agibilità, a seguito dell'intervento di valorizzazione e e successivamente ad ogni altro rilevante intervento sull'immobile;
- ⇒ la mancata realizzazione degli interventi di valorizzazione nei termini stabiliti, nonché il mancato svolgimento dei servizi e delle attività offerti in sede di gara potranno determinare la decadenza dalla concessione;
- ⇒ il concessionario si impegna a manlevare il Comune rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati, anche ai sensi dell'art. 2051 cc, e da ogni responsabilità derivante dalla gestione dell'immobile per effetto della concessione;
- ⇒ al termine della concessione, le migliorie eseguite dal concessionario resteranno acquisite al patrimonio del Comune senza obbligo di corrispettivo alcuno ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.
- ⇒ Le spese per i consumi delle utenze (idriche, energia elettrica, riscaldamento, telefonia, gas , etc.) sono ad esclusivo carico del concessionario.

#### Controlli

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

I controlli verranno effettuati dagli uffici competenti per materia.

#### Lavori

Durante la realizzazione dei lavori dovranno essere presentate periodiche relazioni di aggiornamento sullo stato dei medesimi.

A conclusione dei lavori, entro 30 giorni dalla presentazione della fine lavori, dovranno essere prodotti i collaudi e le certificazioni di conformità riferiti alle strutture e in generale alle componenti edilizie ed alle componenti impiantistiche.

La fine lavori comunicata allo Sportello Unico dell'Edilizia dovrà essere immediatamente resa nota anche al Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico.

Il concessionario dovrà presentare a propria cura e spese la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001.

I documenti dovranno essere presentati in formato cartaceo e digitale.

E' prevista la possibilità nell'ambito del primo Permesso di Costruire di scomputare dagli oneri di urbanizzazione dovuti i costi per la sistemazione del parcheggio pubblico esistente esterno ma limitrofo al perimetro del centro sportivo, come meglio individuato con la sigla M2a nell'all.n. 6 "Documentazione tecnico-urbanistica".

#### Manutenzioni

Il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese, e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti oggetto di convenzione nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni presentato in sede di offerta.

#### Personale

Il personale impiegato dall'aggiudicatario, 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 l'aggiudicatario ed il personale medesimo.

#### Gestione

il soggetto aggiudicatario potrà avvalersi, per la gestione delle attività e dei servizi previsti, di altri soggetti, con particolare riferimento alle associazioni sportive dilettantistiche (ASD), che siano nelle condizioni di poter contrarre con la P.A., previo assenso del Comune che effettuerà i controlli sul possesso dei requisiti previsti dalla norma.

E' vietata la subconcessione anche parziale dell'immobile.

#### Responsabilità

L'aggiudicatario, in ogni caso, s'intenderà espressamente obbligato a tenere sollevato ed indenne il Comune da qualsivoglia danno diretto od indiretto a persone o cose, che possano comunque e da chiunque derivare in relazione alle attività oggetto di concessione ed allo svolgimento degli interventi di valorizzazione e manutenzione dell'immobile, e da qualsivoglia azione sia in via giudiziale sia in via stragiudiziale da chiunque intrapresa.

L'aggiudicatario, inoltre, risponderà interamente per ogni difetto delle attrezzature impiegate nell'esecuzione della concessione, nonché dei conseguenti eventuali danni a persone o cose per l'intera durata della concessione, sollevando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo.

L'aggiudicatario è altresì obbligato a far osservare al personale addetto all'esercizio tutte le disposizioni normative vigenti.

#### Penali

Nel caso di mancato adempimento agli obblighi a carico del concessionario e previsti dal presente bando, il Comune applicherà, con escussione anche parziale della cauzione, penali per un importo compreso tra euro 500,00 ed euro 5.000,00 in relazione alla gravità dell'inadempimento e sua reiterazione.

E' specificamente prevista una penale di euro 500,00 per ogni ritardo di un mese o frazione di mese:

1. nell'avvio delle attività o degli interventi proposti in offerta rispetto ai termini previsti, salvo motivate ragioni non attribuibili all'aggiudicatario;
2. nel completamento degli interventi indicati nell'offerta nei termini previsti, salvo motivate ragioni non attribuibili all'aggiudicatario o salvo specifica deroga esplicita da parte del Comune;
3. nell'effettuazione degli interventi di manutenzione dell'immobile obbligatori per garantire la sicurezza dell'immobile e dei suoi fruitori;
4. nel pagamento di una singola quota del corrispettivo dovuto per il diritto di superficie entro il termine previsto.

L'applicazione delle penali deve essere preceduta da contestazione scritta, rispetto alla quale l'aggiudicatario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 10 (dieci) giorni consecutivi, dalla ricezione della comunicazione. In caso di mancato riscontro o qualora le giustificazioni non vengano accolte, sono applicate le penali a decorrere dall'inizio dell'inadempimento.

L'ammontare delle penali applicate può essere trattenuto mediante l'escussione di pari importo sulla cauzione definitiva prestata, con l'obbligo da parte dell'aggiudicatario di reintegrarla entro il termine di 15 giorni, pena l'eventuale risoluzione del contratto.

E' fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

E' fatta salva la dichiarazione della decadenza della concessione con risoluzione del contratto nei casi di seguito specificati.

#### Decadenza/risoluzione

Il concessionario decade dalla concessione con risoluzione della convenzione, previa diffida ad adempiere, allorché si verificano le circostanze di seguito indicate:

1. non avvii le attività o gli interventi proposti entro sei mesi dal termine previsto dal bando, salva in ogni caso l'applicazione della penale per il ritardo;
2. non completi gli interventi proposti entro sei mesi dal termine previsto dal bando, salvo specifica deroga esplicita da parte del Comune e salva in ogni caso l'applicazione della penale per il ritardo;
3. non effettui reiteratamente gli interventi di manutenzione dell'immobile obbligatori per garantire la sicurezza dell'immobile e dei suoi fruitori, salva l'applicazione della penale per il ritardo;
4. subconceda l'immobile;
5. non corrisponda una quota annuale del corrispettivo per diritto di superficie nei termini previsti, previa messa in mora, e salva l'applicazione della penale per il ritardo.
6. non svolga reiteratamente le attività sociali indicate nell'offerta.

Ai fini della non applicazione della decadenza/risoluzione, è fatta salva la dimostrazione di motivate ragioni non attribuibili all'aggiudicatario.

Il Comune, prima di dichiarare la decadenza con determinazione dirigenziale, comunicherà all'aggiudicatario l'avvio del procedimento.

La decadenza/risoluzione fa sorgere il diritto del Comune alla escussione della cauzione definitiva prestata, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, e determinerà la risoluzione di diritto del contratto.

#### Estinzione/revoca del diritto di superficie

Il diritto di superficie può estinguersi:

- Per scadenza del termine previsto. Alla scadenza naturale del termine tutti gli immobili torneranno nella piena ed esclusiva proprietà del Comune di Brescia, senza che sia dovuto al concessionario nessun rimborso e/o corrispettivo;
- Per perimento della costruzione;
- Per il verificarsi di condizione risolutiva.

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possano competere al Comune concedente e titolo di risarcimento danni, il medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti dell'aggiudicatario della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile, previa diffida, al verificarsi di una sola delle seguenti cause:

- Riscontro di gravi vizi nell'esecuzione dei lavori di valorizzazione;
- Gravi ritardi nell'esecuzione degli stessi;
- Esecuzione delle opere in parziale o totale difformità delle prescrizioni progettuali previste nel Permesso a costruire, accertate nei modi di legge;
- Violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, l'immobile per uso e finalità diversi da quelli per i quali il diritto di superficie è stato costituito.

#### Subentro nel rapporto concessorio

Subordinatamente alla preventiva autorizzazione del Comune e successivamente a cessione di ramo d'azienda, al concessionario potrà subentrare altro soggetto in possesso dei requisiti generali e speciali previsti dal presente bando.

In tali casi, come nei casi di riassetto societario o di cambio nelle posizioni di rappresentanza, verranno effettuate le necessarie verifiche in merito al possesso dei requisiti.

#### Cauzione definitiva e copertura assicurativa

Prima della stipula della convenzione a garanzia del puntuale rispetto dei termini e delle corrette modalità di esecuzione secondo gli impegni assunti nell'offerta ed a garanzia del pagamento del corrispettivo per la

costituzione del diritto di superficie, il concessionario dovrà costituire una cauzione definitiva pari ad € 80.000,00 (ottantamila/00); la cauzione 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 entro 15 giorni 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 e sua dichiarazione.

Il Concessionario dovrà costituire polizza di massimale unico (per sinistro, persona o cosa) adeguato rispetto alle attività previste, e comunque non inferiore ad € 1.000.000,00 (un milione di euro). Tale polizza dovrà essere comprensiva della responsabilità civile verso terzi, della responsabilità civile derivante dall'esecuzione dell'attività da svolgere nell'immobile affidato, o comunque da essa dipendente o ad essa connessa. La polizza dovrà contenere esplicita causa di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Brescia.

#### Spese contrattuali

Il concessionario è tenuto al pagamento di tutte le spese dovute relative alla convenzione ed agli atti conseguenti (a titolo esemplificativo imposta di bollo, diritti fissi di scritturazione, diritti di segreteria, spese notari, imposta per la costituzione del diritto di superficie, imposte di Registro, spese per variazioni/aggiornamenti catastali ecc).

#### Controversie

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

## 8. DISPOSIZIONI FINALI

I concorrenti, con la partecipazione al bando, si impegnano ad osservare il Codice di Comportamento del Comune di Brescia (All. 5).

In relazione ai dati personali (riferiti a "persona fisica") trattati da parte del Comune, 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 [direzionegenerale@comune.brescia.it](mailto:direzionegenerale@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
- 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/avviso
- 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/avviso
- 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

È vietata la partecipazione alla presente procedura, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori del Comune, ai sensi dell'art.1471 del Codice Civile, e da parte di tutti quei soggetti incompatibili indicati nel D.Lgs. 8.4.2013 n. 39.

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) sezione "On line Bandi Gare", quindi "Bandi e procedure di gara". A questo punto attivare l'indicazione "Avvisi di Gara", e scegliere sulla destra del portale "Avvisi pubblici in corso". Valorizzare nei criteri di ricerca il settore, come stazione appaltante, selezionando "Comune di Brescia – Settore Valorizzazione Patrimonio Pubblico". Si potranno visionare altresì eventuali modifiche, precisazioni ed integrazioni.

Brescia, \_\_\_\_\_

La responsabile del Settore  
Valorizzazione del patrimonio pubblico  
Dr.ssa Silvia Zanotti

Allegati:

- Allegato 1 – domanda di partecipazione
- Allegato 2 – dichiarazione sostitutiva di certificazione
- Allegato 3 – offerta economica
- Allegato 4 – verbale sopralluogo
- Allegato 5 – Codice di comportamento
- Allegato 6 – Documentazione tecnico-urbanistica
- Allegato 7 – Schema convenzione