



COMUNE DI SALERANO SUL LAMBRO

Provincia di Lodi

0371 71391  info@comune.saleranosullambro.lo.it comune.saleranosullambro@pec.regione.lombardia.it

DISCIPLINARE DI GARA PER LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE

**LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO
NEL "PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT CADUTI DI NASSIRIYA"
VIA VISTARINI N. 2 DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO
ESERCIZIO – BAR. – CPV 70130000-1 - CIG: BC6D85356C**

ALLEGATI:

Documenti di gara:

Allegato 1: Domanda di partecipazione

Allegato 2 dichiarazioni sostitutive

Allegato 3: Attestazione sopralluogo

Allegato 4: Patto d'integrità del Comune di Salerano sul Lambro

Allegato 5: Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Salerano sul Lambro

Elaborati progettuali:

01 Capitolato locazione immobile

02 Planimetria

STAZIONE APPALTANTE	Comune di Salerano sul Lambro – – Salerano sul Lambro (MB)
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE IN LOCAZIONE	Immobile ubicato nel “parco per il gioco e lo sport caduti di Nassiriya” in via Vistarini, 2. L’immobile ha una superficie di circa 198 mq da adibire, come attività principale, a pubblico esercizio – bar; L’immobile è accatastato al foglio 3 mappale 583 sub. 701 - catasto fabbricati categoria C/4 classe U ;
PROCEDURA	Aggiudicazione mediante gara aperta
TIPOLOGIA OFFERTA ECONOMICA	Rialzo in termini di prezzo sul canone annuo posto a base di gara;
CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	Offerta economicamente più vantaggiosa;
IMPORTO DEL CANONE ANNUO POSTO A BASE DI GARA	Importo fisso (non soggetto a rialzo) di € 6.000,00 (esclusa IVA) annui per i sei anni, soggetti a rialzo in fase di gara
IMPORTO DEL CANONE PER L'INTERO PERIODO DI LOCAZIONE (6 ANNI), SULLA BASE DEL CANONE ANNUO POSTO A BASE DI GARA	€ 36.000,00 (esclusa IVA)
CIG	
CPV	(SERVIZI DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI)
SCADENZA PRESENTAZIONE OFFERTE	Ore 12,00 del 18 / 09 / 2026

ART. 1 - PREMESSA

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale n 56 del 20/07/2026 il Comune di Salerano sul Lambro indice una procedura di gara per l'assegnazione in locazione di un immobile di proprietà comunale sito all'interno del “parco per il gioco e lo sport caduti di Nassiriya” in via Vistarini, 2, adibito a pubblico esercizio – bar ed individuata catastalmente al foglio 3 mappale 583 sub.701 - catasto fabbricati categoria C/4 classe U.

ART. 2 - OGGETTO

Oggetto del presente disciplinare è l'assegnazione in locazione a terzi dell'immobile di proprietà

comunale sito all'interno del "parco per il gioco e lo sport caduti di Nassiriya" in via Vistarini, 2, adibito a pubblico esercizio – bar, come risultanti dalla allegata planimetria.

Tale locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. L'instaurando rapporto sarà disciplinato dal presente disciplinare, dal capitolato di locazione, dal contratto di locazione, nonché dagli altri elaborati progettuali, dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

La locazione prevede altresì l'assunzione da parte dell'aggiudicatario di vincoli, impegni e oneri da rispettare, essendo la finalità dell'amministrazione, oltre a quella principale della locazione dell'immobile e in conseguenza ad essa, anche quella di mettere a disposizione uno spazio per la promozione della socialità e della frequentazione dello spazio pubblico esterno all'immobile locato.

La nuova attività contribuirà pertanto alla rivitalizzazione sociale, culturale e sportiva del parco per il gioco e lo sport caduti di Nassiriya".

La rivitalizzazione potrà passare anche attraverso l'interazione progettuale con l'Amministrazione Comunale per supportare iniziative di promozione culturale, artistica e musicale negli spazi esterni al locale.

Si privilegeranno, ai fini dell'aggiudicazione, le opportunità imprenditoriali accompagnate da ricadute sociali, nei termini e nei limiti più avanti illustrati.

Le attività sociali e culturali potranno essere organizzate, in accordo con il Comune, su tutto il parco.

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE, RINNOVO E PROROGHE

Il contratto per la gestione dell'immobile ha la durata di 6 anni con facoltà di rinnovo di ulteriori 6 anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. n. 392/78 e s.m.i, a partire dalla data di immissione in possesso dei locali, previa redazione di un verbale di consegna che comprenda l'accettazione dell'idoneità dei locali nella situazione in cui si trovano.

Il rinnovo potrà essere attuato sulla base di richiesta o disponibilità scritta di una delle due parti ed accettata dall'altra, da inviare tra i sei ed un mese prima della scadenza naturale del contratto.

Il locatario, in accordo con il Comune, potrà mantenere la locazione dell'immobile anche oltre la scadenza del contratto (e dell'eventuale rinnovo), per il tempo strettamente necessario ad esperire la successiva gara per l'affidamento a nuovo locatario, e comunque per un periodo massimo di mesi sei, alle stesse condizioni e prezzi contrattuali.

Il locatario uscente, qualora intenda partecipare alla successiva gara, non avrà alcun diritto di prelazione o di vantaggio a qualsiasi titolo rispetto agli altri partecipanti.

ART. 4 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile corrisponde a quanto riportato sugli elaborati grafici e progettuali allegati al presente disciplinare e sarà nelle condizioni che saranno rilevate durante il sopralluogo propedeutico alla partecipazione alla presente procedura di gara.

Si evidenzia a tal proposito, che l'immobile sarà consegnato completo di pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, sanitari, impianto di adduzione e smaltimento acque, impianto elettrico, il riscaldamento.

L'immobile oggetto della locazione è costituito dai seguenti locali, meglio evidenziati nella

documentazione allegata:

SUDDIVISIONE METRATURA INDICATIVA	
DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE
Area interna operativa area bar + sala clienti)	40 mq
2 Servizi igienici con antibagno	16 mq
Locale deposito	7 mq
Locale tecnico annesso	3 mq
Cucina	18 mq
2 Bagni esterni	14 mq
Area esterna adibita ai clienti	4000 mq
TOTALE	4198 MQ

ART. 5 – CANONE ANNUO DI LOCAZIONE, TRACCIABILITA' E PAGAMENTI

L'importo del corrispettivo annuale a base d'asta della presente locazione è così definito: importo di € 6.000,00 annui soggetto a rialzo in fase di gara, delle spese e di qualsiasi altra imposta o tassa.

Il canone annuo da riconoscere all'amministrazione sarà pari al canone annuo a base d'asta di € 6.000,00=, aumentato della percentuale di rialzo offerta in fase di gara dall'aggiudicatario. L'importo così ottenuto sarà rivalutato in misura dell'indice ISTAT, calcolato come specificato più avanti nel presente articolo.

Il valore della locazione per la durata di anni 6 (al netto dell'adeguamento ISTAT e dell'offerta del futuro aggiudicatario) è pertanto così stimato:

$€ 6.000,00 \times 6 = € 36.000,00$ al netto delle spese e di qualsiasi altra imposta o tassa.

L'offerta economica, esclusivamente in aumento, dovrà essere formulata in termini di importo di canone annuo in rialzo sui € 6.000,00 annui a decorrere dal quarto anno di locazione e di qualsiasi altra spesa, imposta o tassa.

I pagamenti del canone di locazione dovranno essere corrisposti obbligatoriamente in forme e modalità che ne assicurino la tracciabilità. Il locatario si impegna a tal fine a garantire i pagamenti tramite modalità PagoPA.

Il canone sarà rivalutato annualmente in misura dell'indice ISTAT a decorrere dal primo mese di gennaio successivo all'inizio del quarto anno di locazione, con riferimento alla data di stipula del contratto (e non all'anno solare), sulla base dell'indice medio annuo dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi, relativo all'anno solare precedente la data di adeguamento ISTAT.

(Esempio:

- stipula contratto di locazione: 1° febbraio 2024;
- inizio del quarto anno di locazione: 1° febbraio 2027;
- primo mese di gennaio successivo all'inizio del quarto anno di locazione: gennaio 2028;
- indice medio annuo dei prezzi al consumo relativo all'anno solare precedente la data di adeguamento ISTAT: variazioni percentuali dell'anno 2027 rispetto all'anno precedente 2026)

L'adeguamento sarà automatico senza necessità di richiesta esplicita da parte dell'amministrazione.

Il versamento del canone annuale dovrà avvenire in rate mensili rate anticipate. La prima rata dovrà essere versata prima della data di consegna dell'immobile.

Le offerte che presentino un'offerta in diminuzione non verranno prese in considerazione.

ART. 6 - SOPRALLUOGO E CHIARIMENTI

In considerazione della peculiarità dell'immobile, gli operatori interessati sono obbligati ad effettuare un sopralluogo dell'immobile, al fine di una corretta formulazione dell'offerta. L'unità immobiliare potrà essere visitata dai legali rappresentanti degli operatori economici interessati e/o da loro delegati, anche accompagnati da tecnici o consulenti.

Al fine di effettuare il sopralluogo, gli interessati dovranno farne richiesta all'Ufficio Affari Generali tramite la funzione "Comunicazioni della procedura" presente sulla piattaforma "SinTel" - alla quale è possibile accedere, previa registrazione, tramite l'indirizzo <https://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria>.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere richiesta in data antecedente a 5 giorni dal termine della presentazione dell'offerta.

Nel caso il sopralluogo non venga effettuato dal legale rappresentante dell'operatore, il soggetto delegato dovrà essere munito di delega da parte dello stesso legale rappresentante.

Al termine del sopralluogo il Responsabile del Servizio che ha presenziato al sopralluogo rilascerà una attestazione di avvenuto sopralluogo che l'operatore dovrà allegare alla documentazione di gara su SINTEL come da procedura più avanti indicata.

I concorrenti potranno chiedere alla stazione appaltante chiarimenti necessari ai fini della presentazione dell'offerta in data antecedente a 5 giorni dal termine per la presentazione dell'offerta attraverso la funzione "Comunicazioni della procedura" presente sulla piattaforma "SinTel", a condizione che la richiesta indichi specificatamente e in modo circostanziato i chiarimenti richiesti. La stazione appaltante entro 3 giorni dal termine per la presentazione dell'offerta pubblicherà le risposte alle richieste di chiarimenti sulla piattaforma "SinTel".

Non potranno essere sollevate eccezioni o contestazioni da parte del concorrente assegnatario, a seguito della stipula del contratto, in ordine allo stato dell'immobile e degli impianti, ovvero alla sussistenza di eventuali vizi e irregolarità, laddove non rilevati e in ogni caso rilevabili con la diligenza di un professionista a seguito della verifica della documentazione messa a disposizione in SINTEL e del sopralluogo.

ART. 7 - SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE

Possono presentare domanda, nelle modalità di cui al presente disciplinare, le persone giuridiche in possesso dei seguenti requisiti:

- essere regolarmente iscritte al Registro delle Imprese;
- possedere i requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 "requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" del D.Lgs. n. 59 del 26/03/2010 e della L.R. 6/2010 e s.m.e i
- non trovarsi in una situazione rispetto alla quale è prevista l'esclusione ai sensi degli articoli da 94 a 98 del D.Lgs. 36/2023;
- non avere in corso rapporti debitori a qualsiasi titolo, contenziosi e morosità nei confronti del Comune di Salerano sul Lambro;
- non essere in condizioni di sfratto per morosità o responsabili di occupazioni senza titolo relativi a beni immobili di proprietà del Comune di Salerano sul Lambro;
- disporre, dal momento della presentazione della SCIA per la somministrazione, di un preposto con i requisiti professionali richiesti dalla legge per gli esercizi di somministrazione;
- non rientrare nel campo di esclusione di cui all'art. 1 del Reg. UE n. 1407/2013 "De minimis";

È consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di cui all'articolo 65, comma 2, lettera

e) e lettera f) del D.Lgs. 36/2023 (raggruppamenti temporanei di concorrenti e consorzi ordinari di concorrenti), anche se non ancora costituiti. In tal caso l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti e deve contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

ART. 8 – ATTIVITA' OBBLIGATORIE, SECONDARIE E ATTIVITA' TASSATIVAMENTE ESCLUSE

L'attività prevalente che deve obbligatoriamente essere presente è quella di:

SERVIZI DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

L'attività del locale è esclusivamente adibita a bar per la somministrazione di bevande, alimenti pronti, piatti freddi e panini, con esclusione dell'attività di ristorazione.

- CODICE ATECO 56.10.11 Ristorazione con somministrazione (incluse birrerie, pub, enoteche ed altri esercizi simili con cucina);
- CODICE ATECO 56.30.00 Bar e altri servizi simili senza cucina;
- Altro codice ATECO che consenta i servizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

Oltre alla suddetta attività, possono essere presenti delle attività secondarie (elencate a solo titolo esemplificativo all'art. 4 del "CAPITOLATO LOCAZIONE IMMOBILE") ad esclusione tassativa di quelle riportate all'art. 5 del "CAPITOLATO LOCAZIONE IMMOBILE" facente parte integrante della documentazione di gara.

Devono comunque essere integralmente rispettate tutte le disposizioni riportate agli stessi artt. 4 e 5 del suddetto "CAPITOLATO LOCAZIONE IMMOBILE" al quale si rimanda per una più attenta e dettagliata disamina delle attività che sarà obbligatorio, possibile o vietato espletare qualora si partecipi alla presente gara.

ART. 9 – CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI LOCALI

Il locatario sarà tenuto ad utilizzare l'unità immobiliare secondo le modalità, le condizioni, gli oneri ed i costi indicati nel presente disciplinare, nel capitolato di locazione dell'immobile, nonché negli altri elaborati progettuali allegati alla documentazione di gara ed ai quali si rimanda per un attento esame, approfondimento e conoscenza.

La partecipazione dei concorrenti alla presente procedura di gara costituisce dichiarazione di conoscenza dei suddetti documenti ed accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e vincoli in essi riportati.

Rimane a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che la locazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune.

È vietata la cessione del contratto, nonché la sublocazione a terzi, anche gratuita, dell'immobile, se non espressamente autorizzata dal Comune.

Fatto salvo quanto riportato nella documentazione di gara, il locatario rinuncia a richiedere l'indennità di cui agli articoli 1592 e 1593 del codice civile in relazione alle ulteriori addizioni e migliorie eventualmente poste in essere, anche se con il consenso del Comune, sull'immobile durante il periodo di efficacia del Contratto di locazione.

ART. 10 - MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Al fine di individuare l'operatore economico cui assegnare in locazione l'Immobile, il Comune di Salerano sul Lambro indice la presente procedura di gara aperta, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa prevedendo la presentazione di offerte economiche al rialzo e la valutazione delle offerte tecniche come di seguito specificato.

Si precisa che sono ammesse esclusivamente offerte pari o superiori al corrispettivo annuo a base d'asta. L'invio delle offerte in relazione alla presente gara avviene esclusivamente tramite procedura gestita mediante l'ausilio di sistemi informatici, utilizzando la piattaforma telematica "SinTel" gestita da A.R.I.A. S.p.A., alla quale è possibile accedere, previa registrazione, dall'indirizzo <https://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria>.

Per specifiche richieste di assistenza sull'utilizzo di "SinTel" si prega di contattare l'help desk di Arca al numero verde 800.116.738.

La documentazione relativa alla procedura a cui fa riferimento il presente disciplinare è disponibile e scaricabile dalla Piattaforma "SinTel".

L'offerta e la documentazione richiesta devono essere redatte e trasmesse esclusivamente in formato elettronico, attraverso la piattaforma "SinTel" **entro e non oltre le ore 12,00 del 18/09/2026**.

Il rispetto di tale termine rimane a esclusivo rischio dei partecipanti, per cui il Comune di Salerano sul Lambro non si assume responsabilità alcuna.

È possibile procedere alla sostituzione dell'offerta già presentata, purché ciò avvenga entro il termine indicato per la presentazione delle offerte.

La redazione dell'offerta dovrà avvenire seguendo le diverse fasi successive dell'apposita procedura guidata di "SinTel", che consentono di predisporre:

"Busta telematica n. 1 - Documentazione amministrativa";

"Busta telematica n. 2 - Offerta tecnica";

"Busta telematica n. 3 - Offerta economica".

Il mancato ricevimento di tutta o parte della documentazione richiesta per la partecipazione alla procedura comporta l'irricevibilità dell'offerta e la non ammissione alla procedura stessa, salvo, ove possibile, l'applicazione dell'istituto del soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. 36/2023.

L'offerta si considera ricevuta nel tempo indicato dalla piattaforma, come risultante dai log del Sistema.

Gli operatori economici concorrenti esonerano il Comune di Salerano sul Lambro da qualsiasi responsabilità inerente al mancato o imperfetto funzionamento dei servizi di connettività necessari a raggiungere la piattaforma e ad inviare i documenti necessari per la partecipazione alla procedura. Il Comune di Salerano sul Lambro si riserva la facoltà di sospendere, prorogare o rinviare la procedura qualora riscontri anomalie nel funzionamento della piattaforma o della rete che rendano impossibile ai partecipanti l'accesso alla piattaforma o che impediscano di formulare l'offerta.

BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Per inviare la propria offerta, l'operatore economico, debitamente registrato alla piattaforma "SinTel", accede con le proprie credenziali nell'apposita sezione "Invia Offerta" relativa alla presente procedura, accedendo all'indirizzo <https://www.ariaspa.it/wps/portal/site/aria>.

Al primo step del percorso guidato "Invia offerta", negli appositi campi costituenti la "Busta telematica n. 1 - Documentazione Amministrativa" o similare, presente sulla piattaforma "SinTel", l'operatore economico dovrà inserire i documenti sottoelencati, ciascuno dei quali dovrà essere debitamente compilato e firmato digitalmente.

Qualora in uno dei campi sottoelencati occorra caricare più di un documento, sarà necessario inserirli in un'unica cartella compressa formato .zip ovvero ".rar" ovvero ".7z", ovvero equivalenti software di compressione dati.

Gli operatori economici interessati a partecipare alla procedura di cui al presente disciplinare dovranno presentare:

- 1) Domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000, n.445 (modello allegato 1);

In caso di consorzi o RTI non ancora costituiti, la domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive dovranno essere firmati digitalmente dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese che costituiranno i raggruppamenti o i consorzi.

- 2) Attestato del sopralluogo effettuato, sottoscritto dal Responsabile del Servizio che ha partecipato al sopralluogo e dal legale rappresentante della ditta o suo delegato che ha effettuato il sopralluogo.
- 3) In caso di sopralluogo effettuato da soggetto diverso dal rappresentante legale della ditta: delega del rappresentante legale nei confronti del soggetto che effettua il sopralluogo in sua vece.
- 4) In caso di raggruppamento temporaneo di imprese, da costituire a seguito dell'aggiudicazione: copia firmata digitalmente della dichiarazione di impegno, sottoscritta da tutte le imprese che costituiranno il raggruppamento o il consorzio, che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori economici conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi da indicare in sede di offerta e qualificata come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. Nel suddetto documento o in altra dichiarazione dovranno essere indicate le quote di partecipazione al raggruppamento e le quote di esecuzione che verranno assunte dai concorrenti riuniti;
- 5) in caso di raggruppamento temporaneo di imprese già costituito: copia firmata digitalmente del mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria oppure copia autentica dell'atto costitutivo. Nel suddetto documento o in altra dichiarazione dovranno essere indicate le quote di partecipazione al raggruppamento e le quote di esecuzione che verranno assunte dai concorrenti riuniti;

BUSTA N. 2 – OFFERTA TECNICA

Attraverso l'apposita funzionalità "invia offerta tecnica" il concorrente dovrà allegare nella busta telematica "B" la documentazione consistente in un unico file formato ".zip" ovvero ".rar" ovvero ".7z" ovvero equivalenti software di compressione dati, contenente i seguenti documenti scansiti e firmati digitalmente:

- relazione contenente la propria offerta tecnica, strutturata come descritto al successivo paragrafo "modalità di compilazione dell'offerta tecnica";
- eventuali allegati elaborati grafici e documentali, in forma e quantità libera;
- eventuali certificazioni, in forma e quantità libera.

Nel caso di consorzi o RTI non ancora costituiti i documenti costituenti l'offerta tecnica dovranno essere firmati digitalmente dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese che costituiranno i raggruppamenti od i consorzi.

BUSTA N. 3 – OFFERTA ECONOMICA

Al successivo step del percorso guidato "Invia offerta" nell'apposita sezione "Offerta economica" presente sulla piattaforma "SinTel" il concorrente, a pena di esclusione, dovrà indicare la propria offerta economica, compilando l'apposito campo proposto dalla piattaforma: nel campo "Offerta economica", il concorrente dovrà inserire il valore complessivo offerto per il canone annuo, superiore all'importo a base d'asta, espresso in Euro, con massimo tre cifre decimali. La piattaforma prevede il campo obbligatorio "Di cui costi per la sicurezza derivanti da interferenza", che deve essere compilato inserendo il valore "0,00" in quanto non pertinente con la presente procedura.

Terminata la compilazione dell'offerta economica, bisognerà seguire le indicazioni della procedura guidata della piattaforma "SinTel" per concludere ed inviare l'offerta completa alla stazione appaltante. Una volta inviata l'offerta "SinTel" restituirà un messaggio a video dando evidenza del buon esito dell'invio della stessa.

ATTENZIONE: Sono inammissibili le offerte economiche inferiori all'importo a base d'asta; prive di sottoscrizione; condizionate o espresse in modo indeterminato. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

ART. 11 – CRITERI E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

La procedura è aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente, nonché, in misura accessoria, tecnicamente e socialmente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, attraverso la valutazione effettuata da apposita Commissione di gara che sarà nominata dalla stazione appaltante.

I punteggi massimi attribuibili, rispettivamente, all'offerta tecnica e all'offerta economica sono i seguenti:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	30
Offerta economica	70
TOTALE	100

OFFERTA TECNICA

Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica è attribuito dalla Commissione Giudicatrice sulla base della valutazione dei singoli criteri e sub-criteri elencati nella tabella sottostante.

La mancata formulazione di proposte riguardanti uno o più criteri e/o sub-criteri comporterà l'assegnazione di un punteggio pari a zero, relativamente al criterio o sub-criterio per il quale non è stata formulata proposta.

Nella colonna identificata con la lettera D vengono indicati i "Punteggi Discrezionali", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla Commissione Giudicatrice.

Nella colonna identificata dalla lettera T vengono indicati i "Punteggi Tabellari", vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti, in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto.

Tabella dei criteri discrezionali (D) e tabellari (T) di valutazione dell'offerta tecnica

N.	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI	DETTAGLIO	PUNTI D	PUNTI T
1	Programma delle attività di gestione con finalità sociali. In particolare per minori in periodi extrascolastici ove NON siano previste altre proposte educative/ricreative (grest parrocchiali/comunali)		Vedere descrizione dettagliata del criterio riportata al termine della presente tabella	13	

	Proposte autonomamente o in collaborazione con l'Amministrazione Comune o Associazioni del Territorio				
2	WI-FI gratuito per i cittadini con raggio esterno al locale esteso all'intero parco giochi				3
3	Predisposizione nel locale di postazioni di co-working con servizio wi-fi e collegamento elettrico		Il numero delle postazioni da realizzare non deve essere inferiore a due		2
4	Predisposizione di elementi volti a migliorare la mobilità ciclabile (fornitura e manutenzione di una stazione di pompaggio e manutenzione) all'esterno del parco		Nel progetto da allegare all'offerta è sufficiente descrivere la stazione di pompaggio che si intende installare e l'impegno alla sua manutenzione per tutto il periodo della locazione. L'ubicazione esatta della stessa sarà successivamente concordata tra l'affidatario e l'amministrazione da installarsi all'esterno del parco		3
5	Servizi di ludoteca gratuita per i clienti (messa a disposizione di almeno n. 5 giochi di società)				2
6	Postazione di book crossing				3
7	Dotazione nel locale di attrezzature e servizi che facilitino l'uso degli spazi e delle attrezzature da parte di soggetti con disabilità sensoriali o motorie (in aggiunta ai livelli minimi obbligatori di eliminazione delle barriere architettoniche)		Devono essere descritti nel progetto le attrezzature e/o i servizi che facilitino l'uso degli spazi e delle attrezzature da parte di soggetti con disabilità sensoriali o motorie	4	
	TOTALE PARZIALE			17	13
	TOTALE			30	

MODALITA' DI COMPILAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Ogni concorrente dovrà presentare una relazione contenente la propria offerta tecnica che descriva in dettaglio sia le attività di gestione con finalità sociali, culturali e per il tempo libero che si intendono attuare durante il periodo di locazione (criterio di valutazione n. 1), sia l'offerta in merito agli altri criteri di valutazione (criteri di valutazione da n. 2 a n. 7).

La relazione dovrà essere redatta in max 10 pagine in formato A4 (max 5 fogli se scritti fronte retro) font arial 11 più eventuali elaborati grafici e documentali (a discrezione del concorrente).

Le pagine eccedenti non verranno prese in considerazione dalla Commissione fatta eccezione per le certificazioni e gli eventuali elaborati grafici e documentali che, qualora presenti, potranno essere allegati separatamente per poi essere trasmessi insieme alla relazione in un unico file compresso in formato ".zip" ovvero ".rar" ovvero ".7z" ovvero equivalenti software di compressione dati.

Ogni pagina della relazione deve essere numerata.

Si chiede di prestare particolare attenzione al titolo di riferimento di ogni paragrafo della relazione, affinché venga correttamente associato al criterio di valutazione cui si fa riferimento:

TITOLI DI RIFERIMENTO DEI PARAGRAFI:

1. Programma delle attività di gestione con finalità sociali;
2. WiFi gratuito esteso all'intera piazza;
3. Predisposizione stazioni di co-working;
4. Installazione stazione di pompaggio per bici;
5. Ludoteca gratuita per i clienti;
6. Postazione di book crossing;
7. Utilizzo spazi e attrezzature da parte di soggetti con disabilità sensoriali o motorie;

1. Programma delle attività di gestione con finalità sociali;

Al fine di poter valutare l'offerta relativa al criterio considerato, la relazione dovrà prevedere:

- la descrizione del soggetto proponente attraverso una sintetica esposizione che evidenzi, in particolare, gli ambiti di interesse, le attitudini e l'approccio operativo (a titolo esemplificativo: le attività svolte dal proponente; le collaborazioni già in corso; la struttura organizzativa dedicata alla realizzazione del progetto);
- la descrizione del progetto presentato in termini di contenuti e attività proposte, con riferimento agli obiettivi del bando e alle attività insediabili previste; eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione; indicazione delle modalità di apertura delle attività nelle diverse fasce orarie giornaliere eventualmente aggiuntive a quelle già previste dal presente bando; approfondimento relativo agli eventuali eventi sugli spazi esterni;
- l'eventuale svolgimento di eventi e iniziative, in via non prevalente rispetto all'attività principale, a condizione che siano coerenti con il progetto presentato;
- l'indicazione delle modalità di coinvolgimento del territorio e delle ricadute attese sul territorio di riferimento;

Rispetto al presente criterio, si ritengono prioritarie le seguenti attività sociali, ferma restando la

possibilità da parte dei concorrenti di presentare la propria proposta includendo altre o diverse attività a vocazione sociale:

- attività legate alla promozione del commercio equo e solidale quale forma di sostegno ai produttori agricoli di paesi in via di sviluppo;
- attività legate alla valorizzazione e alla promozione dei prodotti agricoli e alimentari a chilometro zero, biologici e di quelli provenienti dalla filiera corta;
- attività legate alla promozione dell'inclusione sociale, alla formazione e al successivo inserimento lavorativo dei soggetti svantaggiati;
- attività legate alla promozione di azioni educative rivolte alla popolazione giovanile con particolare riguardo ai fenomeni di disagio giovanile ed emergenza educativa;
- attività legate alla promozione e all'organizzazione di iniziative nell'ambito culturale, artistico, sociale e sportivo;
- attività legate alla formazione professionale di addetti alla gestione di esercizi commerciali di somministrazione di cibo e bevande;

le voci riportate nell'elenco soprastante hanno uguale priorità, pertanto il punteggio relativo al presente criterio sarà attribuito dalla commissione giudicatrice, sulla base della presenza di una o più delle suddette attività e sulla valutazione del programma descritto nella relazione che il locatario intende attuare.

2. WiFi gratuito esteso all'intera piazza;

Il concorrente dovrà dichiarare se intende offrire il servizio di WI-FI gratuito per i cittadini con raggio esterno all'intero parco per il gioco e per lo sport caduti di Nassirya", ed in caso positivo dovrà descrivere in maniera concisa il servizio che intende offrire;

3. Predisposizione stazioni di co-working;

Il concorrente dovrà dichiarare se intende predisposizione nel locale almeno n. 2 postazioni di co-working con servizio wi-fi e collegamento elettrico, ed in caso positivo dovrà descrivere in maniera concisa il servizio che intende offrire;

4. Installazione stazione di pompaggio per bici;

Il concorrente dovrà dichiarare se intende provvedere alla fornitura ed alla manutenzione di una stazione di pompaggio per bici per tutta la durata della locazione, ed in caso positivo dovrà descrivere in maniera concisa il servizio che intende offrire;

5. Ludoteca gratuita per i clienti;

Il concorrente dovrà dichiarare se intende offrire il servizio di ludoteca gratuita per i clienti (con messa a disposizione di almeno n. 10 giochi di società), ed in caso positivo dovrà descrivere in maniera concisa come intende attuare il servizio;

6. Postazione di book crossing;

Il concorrente dovrà dichiarare se intende installare una postazione di book crossing gratuita per i clienti, ed in caso positivo dovrà descrivere in maniera concisa come intende attuare il servizio;

7. Utilizzo spazi e attrezzature da parte di soggetti con disabilità sensoriali o motorie;

Il concorrente dovrà dichiarare se intende dotare il locale di attrezzature e servizi che facilitino l'uso degli spazi e delle attrezzature da parte di soggetti con disabilità sensoriali o motorie (in aggiunta ai livelli minimi obbligatori di eliminazione delle barriere architettoniche), ed in caso positivo dovrà descrivere le attrezzature e/o i servizi che intende prevedere al fine di facilitare l'uso degli spazi e

delle attrezzature da parte di soggetti con disabilità sensoriali o motorie.

METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

Agli elementi cui è assegnato un punteggio TABELLARE identificato dalla colonna "T" della tabella, il relativo punteggio è assegnato, automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto.

Agli elementi cui è assegnato un punteggio DISCREZIONALE identificato dalla colonna "D" della tabella, è attribuito un coefficiente sulla base del metodo di attribuzione discrezionale di un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario.

I coefficienti di riferimento che la commissione utilizzerà sono i seguenti:

Valore del coefficiente	Giudizio della Commissione	
0	non valutabile	Contenuti assenti
0,10	del tutto inadeguata	i contenuti oggetto di valutazione vengono semplicemente richiamati
0,20	inconsistente	indicato qualche contenuto, ma non articolato e/o qualitativamente inconsistente
0,30	gravemente insufficiente	contenuti limitati, scarsamente articolati e/o quantitativamente inconsistenti
0,40	insufficiente	contenuti limitati, articolati in modo frammentario e/o quantitativamente poco consistenti
0,50	scarsa	contenuti modesti, con articolazione non ancora sufficiente e/o quantitativamente poco consistenti
0,60	sufficiente	contenuti pertinenti, anche se essenziali, descritti in modo abbastanza chiaro e ordinato ma quantitativamente poco
0,70	discreta	contenuti pertinenti, descritti in modo chiaro e abbastanza articolato e/o quantitativamente abbastanza consistenti
0,80	buona	contenuti esaurienti, descritti in modo chiaro e articolato e/o quantitativamente abbastanza consistenti
0,90	molto buona	contenuti esaurienti e approfonditi, descritti in modo chiaro e completo e/o quantitativamente consistenti
1	ottima	contenuti esaurienti e approfonditi, descritti in modo chiaro, completo e dettagliato e/o quantitativamente molto consistenti

La Commissione calcolerà la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al criterio o sub-criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al punteggio massimo a disposizione per il criterio o sub-criterio considerato.

I coefficienti medi, calcolati come sopra indicato, verranno moltiplicati per il peso assegnato al criterio o sub-criterio discrezionale considerato, ottenendo così il punteggio definitivo del criterio o sub-criterio considerato da attribuire al concorrente in esame.

Il punteggio tecnico complessivo attribuito al concorrente i-esimo sarà dato dalla somma dei singoli punteggi dei criteri e sub-criteri attribuiti al concorrente considerato.

OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica è costituita dall'importo del canone di locazione da corrispondere annualmente al Comune da parte del locatario.

Al fine di determinare il punteggio dell'offerta economica sarà utilizzata la seguente formula:

$$PE_i = PE_{\max} \times V_i$$

dove:

- i = indice numerico di riferimento dell'offerta (concorrente i-esimo)
- V_i = coefficiente dell'offerta del concorrente i-esimo ($0 < V_i \leq 1$)
- PE_i = punteggio economico assegnato all'offerta del concorrente i-esimo
- $PE_{\max}$ = punteggio economico massimo assegnabile

Per calcolare il coefficiente V_i per gli elementi di valutazione di natura economica si applica la seguente formula:

$$V_i = \left(\frac{R_i}{R_{\max}} \right)$$

dove:

- i = indice numerico di riferimento dell'offerta (offerta i -esima)
- V_i = coefficiente dell'offerta del concorrente i -esimo ($0 < V_i \leq 1$)
- R_i = Valore economico offerto dal concorrente i -esimo
- R_{max} = Valore economico dell'offerta più conveniente per l'amministrazione

CALCOLO DEL PUNTEGGIO COMPLESSIVO ATTRIBUITO A CIASCUN OPERATORE

La commissione, terminata per ogni operatore l'attribuzione dei punteggi tecnici ed economici, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione del punteggio complessivo sommando i suddetti due punteggi.

La locazione sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo maggiore.

In caso di parità del punteggio finale la locazione verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto nell'offerta economica. In caso di parità di punteggio ottenuto anche nelle offerte economiche si procederà tramite pubblico sorteggio.

ART. 12 – MODALITÀ DI APERTURA DELLE BUSTE E ASSEGNAZIONE

Nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa, ai concorrenti verrà data notizia, tramite la funzione "Comunicazioni della procedura" presente sulla piattaforma "SinTel", in merito alle date in cui verranno aperte le buste telematiche componenti l'offerta. In quest'ottica, si fa presente che la prima seduta di gara per l'apertura della "Busta telematica n. 1" contenente la documentazione amministrativa avrà luogo in seduta pubblica il giorno **21/09/2026 alle ore 12,00**.

Eventuali modifiche del giorno e dell'ora della seduta pubblica per l'apertura delle buste saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Saleramo sul Lambro e comunicate ai concorrenti tramite la Piattaforma "SinTel".

Alle sedute pubbliche potrà assistere chiunque ne abbia interesse, ma saranno iscritti a verbale solo gli eventuali interventi dei soggetti che saranno preventivamente individuati tramite valido documento d'identità.

Nella prima seduta di gara, pertanto, il Responsabile del Procedimento verificherà la correttezza formale delle offerte e procederà all'apertura della "Busta telematica n. 1" contenente la documentazione amministrativa, provvedendo, ove necessario, all'esclusione dei concorrenti che non risulteranno in regola con le prescrizioni del presente disciplinare, ovvero alla richiesta di chiarimenti o integrazioni.

Successivamente, sempre in seduta pubblica, il Responsabile del Procedimento provvederà a verificare la sussistenza dell'offerta tecnica dei concorrenti ammessi (presenza del contenuto nella "Busta telematica n. 2"), procedendo poi in seduta riservata, con la commissione all'uopo nominata, all'esame sostanziale dell'offerta tecnica ed all'attribuzione dei relativi punteggi.

Il Responsabile del Procedimento procederà poi alla convocazione di ulteriore seduta di gara, per l'apertura della "Busta telematica n. 3" contenente l'Offerta economica, in cui saranno preliminarmente comunicati i punteggi dell'offerta tecnica e successivamente sarà data lettura dell'importo economico offerto, formando quindi la graduatoria provvisoria. Anche la data di quest'ultima seduta verrà comunicata ai concorrenti attraverso il canale "Comunicazioni della procedura" presente sulla Piattaforma Sintel.

Questa stazione appaltante si riserva il diritto di non procedere all'assegnazione della locazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta congrua e/o valida e di procedere all'assegnazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta idonea in relazione all'oggetto del contratto.

La procedura sarà assegnata provvisoriamente al concorrente che avrà ottenuto il punteggio

complessivo maggiore, come risultante dalla graduatoria definitiva.

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'assegnazione definitiva oggetto del presente disciplinare. Qualora le operazioni di verifica non confermino la veridicità delle dichiarazioni rese, si procederà alla revoca dell'assegnazione, e alla proclamazione del concorrente che segue in graduatoria quale nuovo assegnatario.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato assegnatario o non sottoscriva il contratto, l'assegnazione avverrà a favore del concorrente secondo in graduatoria e così via fino all'esaurimento della graduatoria stessa. L'impegno di questo Comune alla stipula del contratto sarà vincolante dalla data di esecutività del provvedimento di assegnazione definitiva, mentre per l'assegnatario l'impegno sorgerà al momento della presentazione dell'offerta.

Dopo la comunicazione dell'assegnazione definitiva, l'assegnatario sarà invitato a produrre la documentazione finalizzata alla successiva stipulazione del contratto.

L'assegnatario si impegna a firmare il contratto di locazione secondo le indicazioni che il Comune invierà tramite comunicazione scritta.

Nel caso in cui, senza giustificati motivi oggettivi, l'assegnatario non intenda procedere alla firma del contratto secondo le indicazioni e le tempistiche stabilite dal Comune, quest'ultimo potrà procedere alla revoca dell'assegnazione e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria, oltre al risarcimento del maggior danno.

Le spese del contratto relative ai bolli, all'imposta annuale di registrazione ed a qualsiasi altra spesa diretta o indiretta riguardante la stipula del contratto sono a carico del conduttore.

Sono altresì a carico del conduttore tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura anticipata del contratto.

il comune di Salerano sul Lambro si riserva a suo insindacabile giudizio di non procedere all'aggiudicazione qualora le offerte non risultassero adeguate alle finalità da perseguire.

ART. 13 – GARANZIE ED ASSICURAZIONI

Ultimata la procedura ed assegnata la locazione, il locatario, prima della stipula del contratto, dovrà consegnare al Comune le seguenti cauzioni e garanzie:

- Cauzione infruttifera o fideiussione pari ad € 3.600,00. La stessa sarà restituita al termine della locazione, previo verbale in contraddittorio con il locatario, dal quale risulti il buono stato dell'immobile e la sua corretta restituzione al Comune.

La suddetta garanzia è a copertura di eventuali mancati pagamenti del canone nonché a garanzia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti a carico del locatario;

- Polizza assicurativa per tutta la durata della locazione per la responsabilità civile verso terzi, con massimale minimo unico non inferiore ad € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) per sinistro, per persona e per danni a cose.

Tale polizza deve includere:

- a) i danni o pregiudizi causati dal locatario a terzi, imputabili a responsabilità dello stesso locatario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente che avvengano durante la gestione dell'immobile;
 - b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal locatario nell'ambito della gestione dell'immobile, a mancate manutenzioni o a posa di arredi e attrezzature non in sicurezza anche nelle eventuali aree esterne utilizzate;
- Polizza assicurativa per tutta la durata della locazione per danni, perimento immobile, in particolare incendio e scoppio, eventi atmosferici, atti vandalici ed eventuali altri danni al bene con massimale minimo pari ad € 300.000,00 (trecentomila/00)

Tale polizza deve includere le spese per la riparazione e/o la sostituzione di opere edili, delle vetrate, delle pertinenze esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti dell'immobile in locazione, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, incluse esplosioni, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendi, furti e rapine.

Il Comune può richiedere al locatario la reintegrazione delle garanzie prestate ove una o più di esse siano venute meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, dopo il terzo richiamo scritto inviato tramite PEC al locatario, il Comune potrà rescindere il contratto senza alcun'altra formalità, escutendo, qualora ne ricorra il caso, le garanzie residue prestate dal locatario per eventuali inadempienze in essere e fino alla concorrenza di quanto dovuto.

Le polizze d'assicurazione dovranno essere stipulate con primarie compagnie italiane o compagnie che abbiano uffici di rappresentanza in Italia e comunque con un indice di solvibilità pari o superiore a 150.

ART. 14 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Il Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è la Signora Bergamaschi Lorena, Responsabile del Servizio Affari Generali, tel.0371/71391 , email info@comune.saleranosullambro.lo.it

ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del nuovo Regolamento Europeo sulla Privacy (GDPR 2016/679), si informa che i dati forniti dagli operatori saranno trattati manualmente e con strumenti informatici dal personale autorizzato dell'ente esclusivamente ai fini di cui alla presente procedura di gara osservando le disposizioni di cui alla vigente normativa. I dati forniti saranno pubblicati nel rispetto della normativa vigente e potranno essere comunicati ad altri enti (es. camera di Commercio, Regione Lombardia, ANAC, Procura della Repubblica, ecc.) ai fini dei controlli e delle verifiche previste dalle norme vigenti.

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di gara per l'individuazione del contraente e per l'aggiudicatario il conferimento è altresì obbligatorio ai fini della stipulazione dell'obbligazione contrattuale e degli adempimenti di tutti gli obblighi ad essa conseguenti ai sensi di legge.

I dati non verranno trasferiti in paesi extraeuropei.

Gli interessati hanno il diritto di richiedere l'accesso, la rettifica o la cancellazione dei dati trattati. Il Titolare del trattamento conserva e tratta i dati personali per il tempo strettamente necessario ad adempiere alle finalità di cui alla presente procedura di gara.

Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Salerano sul Lambro che ha avviato il procedimento, a cui l'interessato potrà rivolgersi per far valere i propri diritti e che potrà contattare ai seguenti riferimenti:

Telefono: Indirizzo PEC: comune.saleranosullambro@pec.regione.lombardia.it.

I soggetti interessati hanno diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali qualora ne ravvisi la necessità.

Potrà altresì contattare il Responsabile della protezione dei dati (RPD) al seguente indirizzo e-mail: v.groppi@gallidataservice.com.

ART. 16 - DOCUMENTAZIONE DI GARA E DI PROGETTO

La documentazione di gara ed il progetto, sono disponibili sulla piattaforma "SinTel" per la gestione della procedura ad evidenza pubblica.

La documentazione di gara è costituita dai seguenti elaborati:

Documenti di gara:

Allegato 1: Domanda di partecipazione

Allegato 2: dichiarazioni sostitutive

Allegato 3: Attestazione sopralluogo

Allegato 3: Patto d'integrità del Comune di Salerano sul Lambro

Allegato 4: Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Salerano sul Lambro

Elaborati progettuali:

01 Capitolato locazione immobile

02 TAV1_Planimetria locali e area
esterna

Per quanto non previsto dal presente disciplinare si richiamano la L. n. 392/78, il codice civile e la normativa vigente in materia.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

(Lorena Bergamaschi)

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U.
445/2000, del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate*