



# Comune di Bagnatica

Provincia di Bergamo

Settore Gestione Territorio

## AVVISO PUBBLICO

**per l'affidamento in concessione di uso e gestione dei locali ad uso pubblico dell'immobile comunale denominato "Casello S. Marco" periodo 01.05.2025 – 01.05.2034**

---

### INDICE

- Art. 1 : Oggetto della concessione
- Art. 2 : Consegna dei beni e delle attrezzature
- Art. 3 : Finalità
- Art. 4 : Soggetti ammessi a partecipare
- Art. 5 : Requisiti di partecipazione
- Art. 6 : Durata della concessione
- Art. 7 : Canone a base d'asta
- Art. 8 : Responsabilità del Concessionario
- Art. 9 : Oneri a carico del Concessionario
- Art. 10 : Manutenzioni ordinarie
- Art. 11 : Pulizie e gestione rifiuti
- Art. 12 : Manutenzioni straordinarie
- Art. 13 : Utenze
- Art. 14 : Sub-concessioni
- Art. 15 : Autorizzazioni e licenze
- Art. 16 : Sospensione e abbandono del servizio
- Art. 17 : Vigilanza e controllo
- Art. 18 : Modalità di presentazione del progetto :
  - BUSTA A – Documentazione amministrativa
  - BUSTA B – Documentazione tecnico qualitativa
  - BUSTA C – Offerta economica
- Art. 19 : Procedura di valutazione delle istanze
- Art. 20 : Punteggi
- Art. 21 : Criteri per la valutazione dell'offerta economica
- Art. 22 : Sopralluogo
- Art. 23 : Stipula della concessione
- Art. 24 : Cessazione del rapporto
- Art. 25 : Disposizioni finali
- Art. 26 : Avvertenze
- Art. 27 : Trattamento dei dati personali
- Art. 28 : Clausole di salvaguardia
- Art. 29 : Regime di pubblicità e Trasparenza
- Art. 30 : Controversie
- Art. 31 : Documentazione allegati

## **ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Bagnatica intende affidare la realizzazione di un progetto di intervento in co-progettazione per l'uso e la gestione dei locali ad uso pubblico dell'immobile comunale "Casello S. Marco" di Bagnatica (BG) sito in via dei Colli, identificati catastalmente al foglio 1 mappale 4519 (edificio) e le aree esterne identificate ai mappali n. 4076, 4077, 1567, 677, 676, 4520, 252, 702, 4521.

I beni oggetto della concessione consistono in:

- due fabbricati e relative pertinenze (foglio 1 mappale n. 4519) completi nelle parti murarie, serramenti e servizi di acqua, luce, riscaldamento, tutti funzionanti, composto da diversi locali come meglio descritti nell'elaborato grafico allegato A, entrambi di proprietà dell'Amministrazione comunale, nel loro stato di conservazione;
- beni mobili (attrezzature, utensili ed arredi) di proprietà dell'Amministrazione comunale, nel loro stato di conservazione, così come censiti e descritti nell'inventario che sarà redatto all'atto della presa in possesso;
- pertinenze e aree a verde a sedime parco, individuate al foglio 1 mappale n. 677, 676, 4076, 4077 e 15672 come specificato nell'elaborato grafico allegato B;
- pertinenze e aree a verde, individuate al foglio 1 mappale n. 4520, 702, 252 e 4521 come specificato nell'elaborato grafico allegato B, concessi in uso al Comune di Bagnatica in ragione del contratto stipulato con la Curia, complete di arredi e giochi e aree destinate ad attività di orticoltura.

## **ARTICOLO 2 – CONSEGNA DEI BENI E DELLE ATTREZZATURE - GESTIONE**

Il complesso dei beni e delle attrezzature descritti all'articolo precedente vengono consegnati dal Comune di Bagnatica in buono stato. È vietato apportare modifiche allo stato dei locali concessi, senza l'esplicito consenso scritto dell'Amministrazione comunale.

Al gestore è altresì consentito, in deroga al vigente Regolamento di Polizia Urbana e fermo restando il divieto di accendere fuochi a terra, di utilizzare o far utilizzare bracieri e/o barbecue privati nel rispetto delle vigenti norme nazionali e regionali in materia di tipologia e materiali da combustione e delle disposizioni di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m. e i. solo ed esclusivamente in area delimitata.

Il concessionario dovrà garantire la realizzazione del progetto di tipo ricreativo outdoor Terre del Vescovado, Cammino Bergamo Brescia "Il cammino delle due sorelle" nelle aree già ad oggi autorizzate e sulla scorta del regolamento approvato con deliberazione di G.C. n.2772024.

Il gestore dovrà inoltre assicurare la concessione in utilizzo ad uso orticoltura delle porzioni di terreno come individuate all'art. 1. per la durata di almeno un anno a partire dall'avvio delle gestione. A scadenza sarà cura del concessionario procedere a nuova assegnazione di intesa con il Comune.

## **ARTICOLO 3 – FINALITA'**

Il Comune di Bagnatica intende perseguire l'obiettivo di svolgimento di attività di tutela e promozione del territorio, con particolare riferimento alla manutenzione, alla pulizia e alla valorizzazione storico- naturalistica delle aree circostanti il Casello S. Marco denominate "Parco del Tomenone", a garanzia degli interessi e delle aspettative della collettività rappresentata, nella loro più ampia espressione.

Viene prevista inoltre l'attività di somministrazione di alimenti e bevande nonché la gestione di attività ed iniziative con finalità sociali che riguardano la promozione dell'ambiente, della natura, della cultura, dell'animazione e dello svago.

I locali ad uso pubblico del Casello S. Marco di cui all'art. 1 del presente bando sono, per caratteristiche, dimensioni, destinazione e ubicazione privi di importante rilevanza economica, produttivi di introiti modesti sufficienti a coprire i costi di gestione.

## **ARTICOLO 4 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Il presente bando è rivolto a tutti i soggetti del Terzo Settore che, in forma singola o di A.T.S. siano interessati ad operare nell'area dei servizi descritti all'art 3.

Si intendono soggetti del Terzo Settore gli organismi e gli enti che rientrano nel perimetro definito dall'art.4 del D.Lgs. 03/07/2017, n. 117, in forza del quale costituiscono il Terzo Settore gli enti che si caratterizzano per specifiche forme organizzative tipizzate (le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le società di mutuo soccorso, le reti associative, le imprese sociali e le cooperative sociali) e gli altri enti "atipici" (le associazioni riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di diritto privato diversi dalle società) che perseguono, «senza scopo di lucro, [...] finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi», ed iscritti nel registro unico nazionale del Terzo settore.

I soggetti di cui sopra possono presentare proposta sia in forma singola che in forma di Associazione Temporanea di Scopo (A.T.S.) già costituita o costituenda.

Il possesso dei requisiti richiesti dovrà essere obbligatoriamente dichiarato da ciascun partecipante alla selezione.

#### **ARTICOLO 5 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

I soggetti che partecipano alla procedura di selezione di cui al presente avviso devono risultare iscritti al R.U.N.T.S. (art. 45 e segg. D.Lgs. 03/07/2017, n. 117) ed attestano il possesso dei requisiti di partecipazione mediante dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 (Allegato 1);

Nell'atto costitutivo e nello statuto deve risultare espressa previsione dello svolgimento di attività e servizi in funzione sociale a favore di terzi analoghi a quelli oggetto del presente avviso.

In caso di A.T.S. i requisiti di ammissione devono essere posseduti e dichiarati da ciascun soggetto costituente il raggruppamento.

L'A.T.S. può essere:

- già formalmente costituita all'atto di presentazione della domanda;
- dichiarata e specificata in carta semplice all'atto di presentazione della domanda. In caso di aggiudicazione, la formalizzazione dell'A.T.S., nell'ambito di una scrittura privata autenticata con indicato il capogruppo, deve avvenire entro 20 giorni dall'affidamento in concessione d'uso degli immobili.

È fatto divieto di partecipare alla selezione in più di una A.T.S. ovvero di partecipare anche in forma individuale se già partecipato alla selezione medesima in una A.T.S. L'inosservanza di tali divieti comporterà l'esclusione dalla procedura, sia del partecipante sia del raggruppamento di cui fa parte.

L'amministrazione procedente si riserva di effettuare verifiche a campione in ordine al possesso dei suddetti requisiti. In ogni caso al soggetto che risulterà aggiudicatario del contratto di concessione d'uso modale sarà successivamente richiesto di dimostrare il possesso dei requisiti.

Qualora l'aggiudicatario non riesca a comprovare il possesso dei requisiti sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione stessa.

#### **ARTICOLO 6 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è fissata in n. 9 (nove) anni a decorrere dal 01.05.2025 fino al 01.05.2034.

#### **ARTICOLO 7 – CANONE A BASE D’ASTA**

Il canone annuo di concessione d’uso, in considerazione della sostanziale assenza di rilevanza economica del bene (vedasi precedente art.3) è determinato in euro 1.000,00, oltre IVA.

Il canone di concessione verrà aggiornato annualmente, in misura pari al 100% della variazione accertata dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, rilevato sul mese antecedente la decorrenza e a partire dal secondo anno di validità del contratto.

Sono ammesse solo offerte percentuali in rialzo rispetto al suddetto canone.

#### **ARTICOLO 8 – RESPONSABILITA’ DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario garantirà la migliore cura possibile dei locali, degli spazi e dei beni ad esso affidati, e li riconsegnerà a fine gestione in perfetta efficienza, salvo il normale deterioramento d’uso.

Il Concessionario stipulerà apposita ed idonea polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale unico non inferiore ad euro 5.000.000,00 (massimale unico per sinistro/per danni alla persona/per danni alle cose) e contro rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili, a valere per tutte le attività esercitate nel complesso, restando inteso che il Comune viene esonerato da ogni e qualsivoglia responsabilità in tale materia.

Il personale impiegato dal Concessionario dovrà essere moralmente e fisicamente idoneo allo svolgimento delle prestazioni richieste e mantenere un comportamento educato e civile, rapportandosi correttamente con quanti si troveranno ad entrare in contatto con le sue attività gestionali.

#### **ARTICOLO 9 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del concessionario i seguenti oneri:

- a) sottoscrizione del contratto di concessione d’uso;
- b) versamento del canone di concessione annuale;
- c) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria degli immobili a cui il Concessionario provvederà direttamente ed autonomamente;
- d) preventiva autorizzazione e nulla osta da parte del Comune al fine di poter effettuare interventi sui locali dati in concessione d’uso;
- e) volturazione dei contratti di fornitura delle utenze (energia elettrica, gas metano, acqua, telefono) a nome proprio;
- f) pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all’utilizzo degli immobili, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sui proprietari;
- g) stipula per gli immobili in concessione d’uso di una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale unico non inferiore ad euro 5.000.000,00, per sinistro/per danni alla persona/per danni alle cose e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili. Tale polizza dovrà essere prodotta a pena di decadenza all’atto di sottoscrizione del contratto e rimanere valida ed efficace per tutta la durata dello stesso;
- h) stipula garanzia fideiussoria dell’importo di € 8.000,00 (ottomila euro), prestata all’atto della stipula della concessione. La cauzione costituita nelle forme di legge è a garanzia dell’esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, del risarcimento danni, nonché delle spese che eventualmente l’Amministrazione dovesse sostenere durante la concessione per fatti imputabili al concessionario, a causa di inadempimento dei suoi obblighi. La cauzione verrà in ogni caso

incamerata qualora il concessionario dovesse senza valido e giustificato motivo chiedere l'interruzione del rapporto contrattuale durante la durata della concessione e comunque di fatto interrompere l'erogazione del servizio senza preavviso o giustificato motivo;

- i) pagamento delle eventuali spese presenti e future inerenti al contratto di concessione d'uso modale;
- j) fornire garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o altro;
- k) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi di funzionari comunali e/o incaricati dal Comune, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- l) divieto di arrecare danni agli immobili ed ai beni mobili posti al loro interno;
- m) dotarsi delle strumentazioni e di quant'altro necessario per svolgere le proprie attività;
- n) destinare gli immobili assegnati alle finalità di cui all'art. 3 del presente avviso e come esplicitate nella relazione tecnico – qualitativa presentata in sede di procedimento di selezione ed acquisita agli atti.

Le unità immobiliari vengono assegnate nello stato di fatto, manutenzione e conservazione e nello stato di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico del Concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso stabilito dei suddetti immobili.

A seguito dell'affidamento il Concessionario, insieme ad un referente del Comune, effettuerà un sopralluogo presso i locali affidati in concessione d'uso per sottoscrivere il verbale di consegna dell'immobile e dei beni presenti in ogni singola struttura. Entro 10 giorni dalla sottoscrizione il Concessionario ha la possibilità di segnalare per iscritto eventuali anomalie non riscontrate in tale sede, a cui seguirà apposita verifica congiunta.

Eventuali interventi di pulizia/sgombero materiali presenti, conservazione e manutenzione ordinaria sono a carico del Concessionario, che non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo nei confronti del Comune.

La gestione del servizio dovrà avvenire secondo modalità e procedure descritte nella relazione tecnico qualitativa presentata dal Concessionario in sede di procedimento di selezione ed acquisita agli atti.

Il Concessionario, infine, è tenuto a presentare annualmente una relazione complessiva sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzazione dei beni immobili per gli scopi per i quali sono stati assegnati.

Al termine della concessione d'uso di che trattasi, le migliorie e le addizioni eventualmente eseguite dal Concessionario resteranno acquisite al patrimonio dei Comuni senza obbligo di corrispettivo alcuno ed il Concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti delle stesse.

Il Concessionario si impegna a restituire il locale alla scadenza del contratto in condizioni di piena efficienza e sicurezza. A tal fine verrà redatto e sottoscritto dalle parti verbale di restituzione degli immobili con constatazione dello stato dei luoghi e delle cose.

#### **ARTICOLO 10 – MANUTENZIONI ORDINARIE**

Il Concessionario dovrà garantire la manutenzione ordinaria dei locali, degli spazi dell'immobile "Casello San Marco" e la conservazione dei beni affidati in concessione con spesa a proprio carico. Non potranno essere apportate modifiche alle proprietà comunali senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione comunale. Il Concessionario dovrà inoltre provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree a verde del "Parco del Tomenone" individuate nell'allegato grafico allegato, comprendente lo sfalcio e rimozione nelle zone prative e la manutenzione ordinaria di arbusti e alberi.

#### **ARTICOLO 11 – PULIZIE E GESTIONE RIFIUTI**

Il Concessionario dovrà provvedere, per tutta la durata della gestione, alla pulizia dell'immobile Casello S. Marco ed all'approvvigionamento dei prodotti e delle attrezzature necessarie per le pulizie e per il mantenimento e il funzionamento ordinario degli spazi, con spesa a proprio carico.

Il Concessionario provvederà alla gestione differenziata dei rifiuti secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione comunale.

#### **ARTICOLO 12 – MANUTENZIONI STRAORDINARIE**

Gli oneri per la manutenzione straordinaria sono a carico dell'Amministrazione comunale.

#### **ARTICOLO 13 – UTENZE**

Le spese concernenti il consumo di metano, acqua ed energia elettrica, verranno sostenute direttamente dal Concessionario.

#### **ARTICOLO 14 – SUB-CONCESSIONI**

Sono vietate le sub-concessioni totali o parziali della gestione del complesso, salvo preventivo consenso del Comune di Bagnatica, espresso nelle forme di legge.

#### **ARTICOLO 15 – AUTORIZZAZIONI E LICENZE**

È fatto obbligo al Concessionario di munirsi delle prescritte autorizzazioni e/o licenze previste dalla legislazione vigente, e di quanto altro eventualmente necessario per la gestione.

#### **ARTICOLO 16 – SOSPENSIONE E ABBANDONO DEL SERVIZIO**

Le attività di cui al precedente art. 3 non potranno essere per alcuna ragione sospese o abbandonate, salvo comprovati casi di forza maggiore. In caso di sospensione o abbandono, anche parziale, il Comune potrà risolvere "ipso iure" la convenzione.

#### **ARTICOLO 17 – VIGILANZA E CONTROLLO**

La funzione di vigilanza e di controllo della gestione, nella forma più ampia e generale, è riservata al Sindaco, direttamente o a mezzo di suo delegato. Lo stesso riferirà al Consiglio comunale, nel caso riscontri situazioni che possano arrecare pregiudizio agli interessi dell'Amministrazione comunale.

#### **ARTICOLO 18 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO**

Per partecipare alla selezione di cui al presente avviso per l'affidamento in concessione d'uso degli immobili di cui in oggetto ciascun soggetto interessato deve presentare apposita domanda che dovrà pervenire mediante raccomandata A/R, o a mezzo di Agenzia di recapito autorizzata, o a mano, al Comune di Bagnatica (BG) - Ufficio Protocollo - Piazza Libertà, 1 - Medaglia d'Oro Padre Brevi - 24060 Bagnatica (BG). L'eventuale consegna a mano potrà avvenire secondo il seguente orario: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12:00.

Il progetto dovrà pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 02.04.2025** e riportare al suo esterno le seguenti indicazioni:

1. La denominazione ed indirizzo del soggetto concorrente;

2. L'oggetto: *“Selezione pubblica per la concessione della gestione dei locali ad uso pubblico del Casello S. Marco – Periodo 01.05.2025 – 01.05.2034”*.

NB: Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

**TALE PLICO DOVRA' CONTENERE N. 3 BUSTE DISTINTE:**

- **BUSTA A – “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**
- **BUSTA B – “DOCUMENTAZIONE TECNICO - QUALITATIVA”**
- **BUSTA C – “OFFERTA ECONOMICA”**

da presentare come di seguito indicato:

**BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Tale busta, debitamente chiusa e sigillata, recante all'esterno il nominativo del partecipante e la dicitura “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” dovrà contenere:

- a) Istanza di partecipazione predisposta utilizzando preferibilmente il modello allegato al presente avviso (Allegato 1):

I soggetti che partecipano alla procedura di selezione devono dichiarare:

- di possedere i requisiti di partecipazione di cui al presente avviso;
- il settore o i settori previsti dal proprio Statuto in cui gli stessi operano;
- il numero di iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS);
- di impegnarsi a servirsi degli immobili in oggetto esclusivamente per gli scopi indicati nel presente avviso e a non destinarli, neanche parzialmente, a scopi differenti né a concedere a terzi il godimento degli stessi;
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso pubblico e nello schema di contratto allegato;
- di essere consapevole della situazione attuale degli immobili di che trattasi e di accettare che l'uso avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano;
- di impegnarsi, in caso di assegnazione in concessione d'uso degli immobili in questione, a mantenere sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per lesioni e/o danni a persone e cose cagionati in occasione dell'utilizzo e gestione degli immobili di che trattasi, e derivanti anche da incuria, abuso o trascuratezza nell'uso degli stessi, senza poter vantare nei confronti del Comune proprietario alcun diritto di rivalsa, di risarcimento, di rimborso o di qualsivoglia altro titolo o ragione;

- di non trovarsi in nessuna delle situazioni di esclusione stabilite dagli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs 31/03/2023, n. 36, qui richiamato per analogia, e di qualsivoglia causa di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ivi inclusa la causa interdittiva di cui all'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. n. 30/03/2001, n. 165, e l'aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'art. 32 bis, ter e quater del Codice penale;
  - di aver preso esatta e completa cognizione della normativa complessiva posta a base della presente procedura ad evidenza pubblica e di accettare, senza riserva, eccezione, condizione, esclusione ed opposizione alcuna, tutte le modalità, le procedure e le disposizioni dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la raccolta di disponibilità da parte di soggetti di Terzo Settore per la concessione d'uso di immobili di proprietà comunale per la gestione dei servizi di cui all'oggetto.
  - di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;
  - di farsi carico delle spese di consumo (acqua, gas, energia elettrica, telefono) con attivazione e voltura dei relativi contratti a nome proprio e pagamento diretto delle utenze, nonché di tariffa rifiuti ed eventuali ulteriori tasse, tariffe ecc.
  - di essere consapevole di non poter avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune interessato, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione d'uso di che trattasi;
  - di rispettare la normativa in tema di sicurezza e igiene del lavoro, nonché di applicare il CCNL di categoria vigente ed i contratti integrativi decentrati relativi, in favore del proprio personale.
  - di indicare i propri contatti ai quali intende ricevere tutte le comunicazioni relative alla presente procedura;
  - di essere consapevole che i dati acquisiti sono previsti dalle disposizioni del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 e del Regolamento G.D.P.R. UE 2016/679, ai fini del procedimento amministrativo per il quale sono richiesti e verranno trattati solo per tale scopo;
  - di autorizzare il Comune di Bagnatica al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti del presente procedimento, che saranno acquisiti, trattati e conservati dal Comune stesso, nel pieno rispetto del G.D.P.R. U.E. n. 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune di Bagnatica potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento.
- b) Copia dell'atto costitutivo e dello statuto dell'ETS e dei componenti in caso di A.T.S.
- c) Eventuale dichiarazione di costituirsi in A.T.S. entro i termini previsti dall'art. 8 del presente avviso.
- d) Copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445.
- e) Attestazione di visita obbligatoria dei luoghi con apposito modulo (All. 4).



La mancanza di anche un solo dei suddetti documenti, comporterà l'esclusione dalla procedura di gara, ad eccezione dell'attestato di visita dei luoghi. In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

In analogia con quanto previsto dall'art. 101 del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36, le carenze di qualsiasi elemento formale dell'istanza possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio; in particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi richiesti, il Comune di Bagnatica, assegna al concorrente un termine di 5 (cinque) giorni perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla procedura. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Il Comune di Bagnatica si riserva di verificare, in qualunque momento, la veridicità della documentazione e delle attestazioni prodotte. Il sottoscrittore, nell'ipotesi di falsità di atti o dichiarazioni mendaci, sarà sottoposto alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e smi.

### BUSTA B - DOCUMENTAZIONE TECNICO QUALITATIVA

Tale busta, debitamente chiusa e sigillata, recante all'esterno il nominativo del partecipante e la dicitura "BUSTA B – DOCUMENTAZIONE TECNICO QUALITATIVA" dovrà contenere un proprio progetto gestionale, redatto su carta libera, che dovrà essere firmato, in modo chiaro e leggibile, la Presidente/Legale rappresentante.

Al fine di consentire alla Commissione valutatrice l'esame comparativo dei progetti, si raccomanda di seguire i paragrafi riportati nel progetto di valutazione. Nella predisposizione della propria relazione tecnico-qualitativa si invitano i soggetti interessati ad illustrare e descrivere quanto richiesto nella maniera più chiara e sintetica possibile, fornendo tutti gli elementi necessari per permettere l'attribuzione dei punteggi, i criteri di valutazione sono elencati di seguito con l'indicazione del punteggio massimo attribuibile a ciascun elemento.

Valutazione del progetto : max punti 80.

	PARAGRAFI			PUNTEGGI
A	Progetto gestionale:			
		PARAGRAFI	SOTTOPUNTEGGI	
		A1) Proposta somministrazione, alimenti e apertura Illustrazione della qualità dell'offerta food & drink, delle modalità di somministrazione, la possibilità di affitto degli spazi per feste ed eventi con priorità ai residenti, nonché una proposta di orari di apertura e di gestione compatibili con il contesto territoriale e il vicinato	MAX 15 PUNTI	
		A2) Proposta eventi, educazione e progetti turistici Descrizione del progetto di iniziative ricreative che rispettino il luogo e il vicinato, eventi sportivi per la promozione del benessere, attività culturali e formative di interesse collettivo, oltre a eventi educativi con finalità didattiche o divulgative, con	MAX 15 PUNTI	

			particolare riguardo a manifestazioni volte alla conoscenza del territorio, della sua storia e delle tradizioni locali. Inoltre saranno valutati progetti per l'implementazione dell'attrattività turistica della struttura		
		A3)	Proposta inclusione sociale, opportunità lavorative e personale qualificato Descrizione del progetto che prevede l'inserimento lavorativo di persone svantaggiate, disabili o residenti in difficoltà economica, oltre all'impiego di personale qualificato per la gestione e i servizi offerti	MAX 10 PUNTI	
		A4)	Proposta progetti educativi ambientali Illustrazione di progetti educativi specifici per lo sviluppo di una coscienza ambientale e di conoscenza del patrimonio agricolo e forestale	MAX 5 PUNTI	
		A5)	Proposta gestione del verde e sostenibilità ambientale Illustrazione del piano di gestione dell'area verde, comprese attività di manutenzione come taglio prato e potature ordinarie, e le politiche ambientali volte alla riduzione dell'uso della plastica e dell'impatto ecologico	MAX 5 PUNTI	
B	Organizzazione:				
		B1)	Esperienza e professionalità Presentazione della propria organizzazione, qualità, qualificazione ed esperienza per la realizzazione del progetto (risorse, esperienze pregresse, etc).	MAX 10 PUNTI	
C	Migliorie:				
		C1)	Piano di investimenti e sostenibilità Descrizione del piano di investimenti annuali, della sostenibilità economica nel lungo periodo e un cronoprogramma dettagliato delle attività previste negli anni	MAX 10 PUNTI	
		C2)	Rapporto con il territorio Illustrazione di proposte di collaborazione con associazioni ed enti locali, con particolare attenzione alla possibilità di organizzare eventi comuni e condividere gli spazi con la comunità	MAX 10 PUNTI	
	TOTALE				MAX 80 PUNTI

### BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA

Tale busta, debitamente chiusa e sigillata, recante all'esterno il nominativo del partecipante e la dicitura "BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere una dichiarazione resa e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'istante, utilizzando il modello allegato al presente avviso.

L'offerta economica dovrà indicare il canone concessorio annuo offerto, in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, espresso in cifre ed in lettere (in caso di discordanza tra cifre e lettere sarà considerata valida l'offerta espressa in lettere).

Non è ammessa la presentazione di offerte pari o in riduzione della base d'asta.

### ART. 19 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZE

Il Responsabile del procedimento, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle istanze di cui al precedente art. 18, procederà alla nomina della Commissione giudicatrice.

La Commissione giudicatrice procederà il **giorno 03.04.2025 alle ore 10.00** in seduta pubblica, presso una sala del palazzo comunale di Bagnatica, all'apertura della Busta A, all'esame delle istanze pervenute in merito a regolarità e completezza della documentazione amministrativa presentata ed all'individuazione di quelle

ammissibili, fatta salva la necessità di fissare altra seduta qualora fosse necessario il ricorso al soccorso istruttorio. Non si darà corso all'apertura dei plichi che risultino pervenuti oltre il termine ultimo previsto.

La Commissione giudicatrice procederà all'apertura della Busta B e, in una o più sedute riservate, all'esame della documentazione tecnico – qualitativa delle istanze ammesse, procedendo all'attribuzione dei punteggi relativi ai criteri come individuati all'art. 18 del presente avviso.

Successivamente la Commissione giudicatrice procederà in seduta pubblica, all'apertura della Busta C ed alla verifica della completezza e correttezza di quanto ivi contenuto, dando lettura delle offerte percentuali in aumento del canone offerto.

Procederà infine alla formazione di una graduatoria provvisoria in base al punteggio complessivo attribuito a ciascuna istanza, individuando il soggetto cui concedere gli immobili in concessione d'uso.

L'assegnazione dei singoli immobili avverrà sulla base della graduatoria definitiva.

Il soggetto che avrà la miglior posizione in graduatoria definitiva avrà diritto all'affidamento degli immobili in concessione d'uso.

#### **ART. 20 - PUNTEGGI**

Il punteggio massimo degli elaborati delle Buste B e C sarà assegnato nel seguente modo :

BUSTA B – Documentazione tecnico qualitativa	80
BUSTA C – Offerta economica	20
Punteggio complessivo	100

All'offerta tecnico qualitativa viene attribuito un punteggio massimo di 80 punti su 100 mentre all'offerta economica 20 punti su 100 per un punteggio complessivo di 100 punti.

L'aggiudicazione è effettuata a favore della domanda che avrà conseguito, tra quelle ritenute valide, il punteggio più alto derivante dalla somma dei punteggi assegnati all'offerta tecnico qualitativa e all'offerta economica.

Il risultato definitivo sarà formalizzato con successivo provvedimento di individuazione del concessionario che diverrà efficace soltanto dopo l'esito positivo delle verifiche e controlli sui requisiti richiesti per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

L'ente si riserva di valutare l'adeguatezza delle proposte presentate e di non procedere all'affidamento qualora nessuna proposta pervenuta fosse ritenuta idonea o, viceversa, di procedere anche in presenza di una sola proposta ritenuta idonea.

L'affidamento in concessione d'uso degli immobili avverrà, pertanto, in favore del soggetto partecipante che, in base al punteggio ottenuto in sede di valutazione dell'istanza presentata, avrà ottenuto il punteggio più alto.

#### **CRITERI ASSEGNAZIONE PUNTEGGI**

Ciascun commissario assegnerà un coefficiente compreso tra 0 ed 1 a ciascun elemento della documentazione tecnico - qualitativa progettuale secondo la seguente scala di valori:

- 1.0 ottimo
- 0.9 distinto
- 0.8 molto buono
- 0.7 buono
- 0.6 sufficiente
- 0.5 accettabile
- 0.4 appena accettabile
- 0.3 mediocre
- 0.2 molto carente
- 0.1 inadeguato
- 0.0 non rispondente o non valutabile

Verrà quindi calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari su ciascun elemento che sarà poi moltiplicata per il punteggio massimo ottenibile per lo specifico elemento.

#### **ART. 21 – CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELL’OFFERTA ECONOMICA**

La busta “C – OFFERTA ECONOMICA” dovrà contenere l’importo del canone annuo.

La valutazione dell’offerta economica, ai fini dell’attribuzione del punteggio, avverrà applicando la seguente formula:

$$P(i) = \frac{I(i)}{I(\max)} \times 20$$

dove:

P(i) = Punteggio attribuito all’offerta dell’operatore i-esimo

I(i) = canone annuo offerto dall’operatore i-esimo

I(max) = canone annuo più alto offerto in gara (canone più alto offerto da tutti gli operatori in gara)

20 = Punteggio massimo attribuibile

Al concorrente che avrà offerto il canone più alto rispetto alla base d’asta sarà attribuito il punteggio massimo (20 punti); agli altri concorrenti verranno assegnati punteggi decrescenti sulla base degli aumenti offerti, calcolati secondo la formula sopra riportata. Il punteggio così calcolato sarà approssimato alla seconda cifra decimale.

#### **ART. 22 - SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo è **obbligatorio**, le visite potranno essere concordate con il Settore Gestione Territorio, tel. 035.689565 entro e non oltre il 29.03.2025.

I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Bagnatica all’indirizzo web [www.comune.bagnatica.bg.it](http://www.comune.bagnatica.bg.it)

I soggetti interessati devono prendere visione degli immobili da acquisire in concessione d'uso, al fine di una più corretta e completa presentazione dell'offerta, mediante specifici sopralluoghi che saranno concordati con i competenti Responsabili o loro delegati.

La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata mediante PEC con l'apposito modulo (All.4) all'indirizzo : [info@pec.comune.bagnatica.bg.it](mailto:info@pec.comune.bagnatica.bg.it) .

Qualora al sopralluogo non si presenti il legale rappresentante del soggetto interessato, i delegati dovranno essere muniti di delega sottoscritta da parte del legale rappresentante corredata dal documento di identità di quest'ultimo e del proprio.

La delega plurima ad un medesimo soggetto da parte di più soggetti interessati è ammessa purché appartenenti alla medesima A.T.S.

### **ART. 23 - STIPULA DELLA CONCESSIONE**

Il contratto di concessione d'uso degli immobili di che trattasi, per l'esercizio delle attività e dei servizi in oggetto, saranno stipulati relativamente all'immobile di proprietà recependo gli elementi contenuti nel presente avviso e nella relazione presentata dal soggetto selezionato.

A tal fine, il Comune di Bagnatica, inviterà il soggetto selezionato a:

- sottoscrivere il contratto di concessione con l'amministrazione comunale;
- produrre, nel caso in cui il concessionario individuato fosse un A.T.S. non ancora costituita, il relativo atto costitutivo, redatto nella forma della scrittura privata autenticata;
- prestare le polizze assicurative e la garanzia fideiussoria di cui all'art. 8 per gli immobili affidati in concessione d'uso.

È ammessa l'immissione in possesso degli immobili pur nelle more della sottoscrizione degli atti di concessione d'uso ad insindacabile valutazione del Comune.

I servizi a cui la concessione d'uso è condizionata devono iniziare entro un mese dalla data di immissione in possesso.

### **ART. 24 – CESSAZIONE DEL RAPPORTO**

Il Comune di Bagnatica potrà procedere a risoluzione del proprio contratto di concessione d'uso prima della naturale scadenza qualora il Concessionario non adempisse agli oneri posti a suo carico di cui al precedente art. 9.

Ricorrendo l'inadempimento, il Comune, valutate le circostanze, assegnerà 30 (trenta) giorni al Concessionario per adempiere, decorsi infruttuosamente i quali il singolo contratto di concessione d'uso modale si intenderà ipso iure risolto.

Il Comune potrà inoltre, per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di pubblico interesse, previa comunicazione da trasmettere al Concessionario, con un preavviso di almeno 03 (tre) mesi, recedere dal proprio contratto senza dover riconoscere alcuna indennità.

Il Concessionario può recedere con preavviso di almeno 6 (sei), mesi senza diritto ad alcun rimborso per gli eventuali interventi eseguiti ed i costi sostenuti.

In tutti i casi di cessazione del rapporto il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione degli immobili considerati, liberi da persone e/o cose proprie, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

#### **ART. 25 - DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente avviso non vincola l'Amministrazione Comunale in alcun modo. La stessa, pertanto, si riserva la facoltà di annullare o revocare la presente procedura pubblica o, comunque, di non procedere alla stipula del contratto di concessione d'uso o di rinviarne la sottoscrizione senza che si costituiscano diritti e risarcimenti di alcun tipo a favore dei partecipanti.

Il rappresentante legale dell'ETS prescelto, con la sottoscrizione del contratto di concessione d'uso, assumerà tutte le obbligazioni nello stesso indicate. Le spese di stipula e conseguenti sono a carico del concessionario stesso.

#### **ART. 26 AVVERTENZE**

Non è possibile presentare proposte modificative o integrative dell'istanza già presentata.

La presentazione dell'istanza di partecipazione costituisce accettazione incondizionata delle clausole contenute nell'avviso con rinuncia ad ogni eccezione.

La presentazione della stessa costituisce altresì accettazione incondizionata alla rinuncia di ogni pretesa presente e futura sulla proprietà intellettuale di quanto indicato nella documentazione tecnico-qualitativa.

#### **ART. 27 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In ossequio a quanto previsto dal G.D.P.R. 679/2016, si informa che i dati forniti dai partecipanti verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento del presente Avviso e per le finalità strettamente connesse e strumentali alla gestione dei rapporti, all'adempimento di obblighi previsti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria, nonché da disposizioni impartite da autorità a ciò legittimate dalla legge e da organi di vigilanza e controllo.

#### **ART. 28 - CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA**

Il presente avviso non ha valore vincolante per il Comune di Bagnatica nel senso che non può essere inteso e/o interpretato, anche solo implicitamente, come impegnativo per il Comune anzidetto e nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità potrà essere vantata in ordine all'affidamento della concessione d'uso degli immobili per la realizzazione delle attività oggetto per il semplice fatto dell'interesse manifestato in risposta al presente avviso.

#### **ART. 29 - REGIME DI PUBBLICITA' E TRASPARENZA**

Il presente Avviso, così come ogni sua modifica e integrazione e ogni comunicazione che ne deriva, in ossequio ai più generali principi di trasparenza dell'azione amministrativa, concorrenza, imparzialità, buon andamento dell'amministrazione, viene pubblicato sul sito Internet del Comune di Bagnatica.

#### **ARTICOLO 30 – CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra il Comune e il Concessionario è competente il Foro di Bergamo.

#### **ART. 31 - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

Documentazione costituente parte integrante dell'avviso:

- 1)** Domanda di partecipazione (All. 1).
- 2)** Planimetrie (All. 2.A – Planimetria Casello San Marco, All. 2.B – Planimetria Parco del Tomenone)
- 3)** Richiesta di sopralluogo (All. 3)
- 4)** Modello offerta economica (All.4)
- 5)** Condizioni d'uso e progetto di intervento (All. 5)
- 6)** Schema contratto di concessione d'uso (All. 6)

Bagnatica, 13.03.2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE TERRITORIO  
*F.to Arch. Irma Musto*

