

**BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DEL LOCALE POSTO NEL CENTRO SERVIZI FENILROSSO PRESSO PIAZZALE DELLE ROSE 1 –ALA OVEST**

L'Amministrazione comunale in esecuzione della delibera di Giunta n. 99 del giorno 05/09/2025 ha indetto per il giorno 22/09/2025 una gara nella forma della procedura aperta con aggiudicazione dell'offerta economica migliore, per la concessione del locale del centro servizi Fenilrosso presso Piazzale delle Rose 1 in Viadana. In particolare la concessione riguarda il seguente lotto:

1) fabbricato laterale ala ovest, identificato catastalmente al foglio 91 mapp. 29 sub 1, di mq. 121,84; meglio descritto nell' allegata planimetria.

**ENTE CONCEDENTE**

Comune di Viadana, Piazza Matteotti 2, 46019 – VIADANA (MN), Telefono 0375 786253 - Indirizzo internet [www.comune.viadana.mn.it](http://www.comune.viadana.mn.it).

Chiarimenti di carattere tecnico potranno richiedersi al Responsabile del Settore Lavori Pubblici - Tecnico Manutentivo - Ambiente – Arch. Rocco Tenca, responsabile del procedimento, tel. 0375 786217 – e-mail [r.tenca@comune.viadana.mn.it](mailto:r.tenca@comune.viadana.mn.it)

Chiarimenti in merito agli aspetti amministrativi della presente procedura possono richiedersi all'Ufficio Contratti tel. 0375 786209 – e-mail [contratti@comune.viadana.mn.it](mailto:contratti@comune.viadana.mn.it).

**ATTI DI GARA**

Gli atti di gara sono costituiti da:

- a) BANDO DI GARA
- b) CAPITOLATO D'ONERI
- c) PLANIMETRIA

**MODELLI DI GARA**

Sono allegati al presente disciplinare di gara:

- Modello BUSTA A domanda di ammissione e dichiarazione unica sostitutiva di certificazione;
- Modello BUSTA B offerta economica.

**PROCEDURA DI GARA**

Pubblico incanto ai sensi degli artt. 73, comma 1, lett. c) e 76 del R.D. 827 del 23.05.1924.

**IMPORTO A BASE DI GARA**

Canone a base di gara € 10.000,00.

**SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Potranno candidarsi gli operatori economici che siano in assenza delle cause di esclusione previste dalla normativa in vigore per i contratti pubblici, in particolare artt. 94 e 95 del d.lgs. 36/2023;

Sono esclusi i soggetti che abbiano pendenze con il Comune di Viadana di qualsiasi natura (l'esclusione opera nei confronti delle persone fisiche, del titolare dell'impresa individuale, della società, del legale rappresentante, degli amministratori, dei soci e del soggetto eventualmente individuato come delegato);

**SOPRALLUOGO**

I concorrenti possono effettuare un sopralluogo assistito presso il locale oggetto di concessione, previo appuntamento con il Responsabile del Settore Lavori Pubblici - Tecnico Manutentivo - Ambiente – Arch. Rocco Tenca tel. 0375 786217 e-mail [r.tenca@comune.viadana.mn.it](mailto:r.tenca@comune.viadana.mn.it).

Tale sopralluogo dovrà essere effettuato dal concorrente stesso o da persona da questo delegato.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE**

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione richiesta, **a pena di non ammissione alla gara**, devono pervenire, entro il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 20/09/2025** al seguente indirizzo: **COMUNE DI VIADANA - Piazza Matteotti n. 2 – 46019 Viadana (MN)**; é altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, **dalle ore 9.00 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì, il sabato dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 17.00 il giovedì**, entro il suddetto termine perentorio, all'URP del Comune che ne rilascerà apposita ricevuta.

- La data e l'ora di arrivo dei plichi verranno attestate all'esterno dei plichi stessi dal personale dell'Ufficio incaricato.

- Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti

- **Eventuali precisazioni relative alla citata procedura verranno pubblicate sul profilo committente dell'Amministrazione comunale all'indirizzo [www.comune.viadana.mn.it](http://www.comune.viadana.mn.it) al seguente link: <https://comune.viadana.mn.it/amministrazione-trasparente/sezioni/591159-avvisi-assegnazione-beni-patrimoniali-comunali/contenuti/3451987-bando-pubblico-concessione-locale-posto-centro> ;**

I due plichi devono:

a) essere idoneamente sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative all'**oggetto della gara**, al **giorno** e all'**ora** dell'espletamento della medesima, **E LA DICITURA NON APRIRE – GARA PER LA CONCESSIONE LOCALE CENTRO SERVIZI FENILROSSO**;

b) recare all'esterno i numeri di telefono del mittente, nonché il relativo codice fiscale e/o partita IVA;

c) essere predisposti, a pena di esclusione **in n. 2 buste separate e sigillate contenenti**:

c1) **Busta A "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA"**, **domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione in competente bollo da € 16,00**, sottoscritta dal concorrente; alla dichiarazione, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.

c2) **Busta B "OFFERTA ECONOMICA"**, contenente dichiarazione sottoscritta dal concorrente, redatta in lingua italiana secondo il modello, contenente il canone annuo offerto in sede di gara, **CON UN RIALZO MINIMO DI € 50,00. Un'offerta in ribasso o pari a zero, È DA CONSIDERARSI IRREGOLARE e causa di esclusione dalla procedura.**

**Nel caso di importo inferiore al rialzo minimo, l'offerta è DA CONSIDERARSI PARI al rialzo minimo o al suo multiplo (il calcolo viene effettuato sempre in eccesso).**

Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti a) e c), riguardanti le modalità di presentazione dei plichi e delle offerte, **comporta l'esclusione delle offerte stesse.**

- **È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.**

- Non sono ammesse le offerte parziali, incomplete, indeterminate, condizionate o con riserva, o riferite ad offerte relative ad altre procedure.

- Eventuali correzioni dovranno essere sottoscritte a pena di esclusione.

- Le offerte vanno riportate in cifre e in lettere. In caso di disparità, qualora l'offerta non sia altrimenti determinabile, sarà preso in considerazione il dato più vantaggioso per l'Amministrazione.

- A parità di offerta si procederà tra i concorrenti che hanno offerto uguale canone e siano presenti alla gara ad un'ulteriore offerta al rialzo nella stessa seduta; ove i concorrenti non siano presenti, oppure non sia presente uno dei concorrenti interessati al rialzo, il Presidente procederà mediante sorteggio pubblico.

## **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E PROCEDURA DI GARA**

La gara verrà espletata mediante procedura aperta con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato il maggior rialzo sul canone annuo posto a base di gara.

Le operazioni di gara saranno svolte in data **22/09/2025 ore 10.00**, presso l'**ufficio tecnico comunale, piazza Matteotti 2.**

Il pubblico incanto sarà presieduto dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici - Tecnico Manutentivo - Ambiente, Arch. Rocco Tenca e avrà luogo per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il canone posto a base di gara.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con Determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici - Tecnico Manutentivo - Ambiente previo accertamento dell'insussistenza delle cause di divieto, decadenza, e della veridicità delle dichiarazioni prodotte in sede di gara.

## CAPITOLATO D'ONERI

### **CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone annuo viene fissato nella **miglior offerta in rialzo sull'importo annuale a base di gara di € 10.000,00** oltre ad IVA se dovuta, con un **rialto minimo di € 50,00.**

Il canone dovrà essere versato, per ciascun anno di validità della concessione, in due rate semestrali anticipate di pari importo presso la Tesoreria Comunale.

Il canone predetto verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del secondo anno di concessione, nella misura del 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come accertate dall'ISTAT, prendendo come riferimento la media annua delle variazioni accertate nel corso dell'anno precedente.

Il pagamento del canone annuale non potrà in alcun modo essere effettuato oltre i termini stabiliti. Il ritardato pagamento comporterà, in ragione del periodo di ritardo, la corresponsione degli interessi di mora nella misura legale.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del contraente, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.

### **DURATA**

L'uso dei locali viene concesso per anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula, rinnovabile per la stessa durata se una delle parti non avrà inviato disdetta, mediante pec, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il concessionario ha la facoltà di recedere anticipatamente dalla concessione con preavviso di almeno mesi 6 (sei), da comunicarsi con mediante pec. In tal caso il Comune rientrerà in possesso dei locali, senza corrispondere al rinunciante alcun indennizzo.

Il Comune, per ragioni di interesse pubblico in relazione alla natura di patrimonio indisponibile dell'immobile, potrà revocare anticipatamente la concessione con preavviso di almeno mesi 12 (dodici), senza che il concessionario possa pretendere alcun rimborso o indennizzo.

Non configurandosi come contratto di locazione di cui alla legge 392 del 1978, al termine della concessione la ditta non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi per la perdita dell'avviamento commerciale.

Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali alla scadenza, il concessionario dovrà pagare all'Amministrazione comunale un'indennità per abusiva occupazione pari al canone di concessione a quel momento dovuto in virtù del rapporto negoziale scaduto, oltre ad un'ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari al 5% del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

### **CAUZIONE**

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dell'eventuale risarcimento danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante la concessione per fatto dell'affidatario, il concessionario dovrà costituire una cauzione definitiva pari a sei mensilità, mediante fideiussione bancaria, o assicurativa, avente le seguenti caratteristiche:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c.;
- la validità per tutta la durata contrattuale e/o comunque sino allo svincolo da parte del Comune di Viadana;
- l'assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare al Comune di Viadana l'importo della cauzione su semplice richiesta scritta, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta.

In caso di utilizzo parziale, la cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Tale cauzione sarà restituita o svincolata al termine della concessione, dopo la riconsegna dei locali e la verifica del buono stato dei medesimi.

### **UTILIZZO DELL'IMMOBILE– DIVIETO DI CESSIONE**

I locali sono concessi per l'esercizio di attività compatibile con la destinazione dell'area, qualificata per servizi, con esclusione di ogni altra destinazione. Non è ammessa la cessione totale o parziale del contratto né la sub concessione, pena l'immediata revoca della concessione con incameramento della cauzione e risarcimento danni.

La struttura viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni e riserve.

Il concessionario alla consegna delle strutture dovrà intestarsi le utenze elettriche, acqua e gas.

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica strutturale ai locali, senza il preventivo consenso scritto del Comune proprietario. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediato ripristino nell'originario stato dei locali, a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno arrecato.

Il concessionario è costituito custode dell'immobile e delle cose che in esso si trovano o nello stesso sono incorporate e si impegna a mantenerli in buono stato. Il concessionario risponde dei danni causati dall'inosservanza di tale obbligo, salvo che provi il caso fortuito o la forza maggiore.

Al termine della concessione gli immobili dovranno essere rilasciati liberi da persone e da cose nel medesimo stato in cui sono stati concessi, salvo le eventuali modifiche autorizzate, e salvo il normale deperimento d'uso.

### **MANUTENZIONE ORDINARIA - SPESE**

Sono a carico del concessionario la fornitura dell'energia elettrica, del riscaldamento, dell'acqua, le spese di pulizia, quelle di manutenzione e riparazione ordinaria di cui all'art. 1576 del c.c. dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria è a carico dell'Amministrazione comunale, salvo che i relativi interventi siano determinati da incuria o colpa del concessionario.

Qualora l'immobile concesso in utilizzo abbia bisogno di interventi di manutenzione straordinaria inerenti agli impianti che sono a carico del proprietario, il concessionario è obbligato a dargliene avviso e risponde del pregiudizio subito dal proprietario in conseguenza dell'omissione dell'avviso.

### **RESPONSABILITA'**

Il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo derivare da quanto forma oggetto della presente concessione.

L'aggiudicatario si impegna a verificare e dare evidenza scritta al Proprietario di aver verificato l'applicabilità alla sua Organizzazione della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro (D. Lgs 81/2008 e s.m.i.) e se necessario di applicarla correttamente rispetto agli obblighi previsti da normativa.

### **DECADENZA**

Comportano la decadenza della concessione per colpa del concessionario, previa contestazione scritta da parte della medesima, le seguenti inadempienze:

- il mancato pagamento reiterato del canone nei termini indicati nel presente contratto;
- la grave violazione degli obblighi di legge in materia di igiene, sanità pubblica e quelle che nel tempo saranno emanate relativamente all'uso e alla conservazione dei locali;
- il mutamento di destinazione pattuita;
- l'inadempimento agli obblighi relativi alla diligente custodia dei beni;
- la cessione totale o parziale del contratto e la sub concessione;
- in caso di concordato preventivo, di fallimento e altre procedure concorsuali;

Non spetterà al concessionario, in caso di decadenza, alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese. In tutti i casi di risoluzione del contratto per colpa del concessionario, esso ha l'obbligo di effettuare il pagamento di quanto dovuto fino a quel momento ed è tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dall'inadempimento.

### **SPESE DI CONCESSIONE E REGISTRAZIONE**

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono tutte a carico del concessionario.

### **DISPOSIZIONI FINALI**

I partecipanti si considerano, all'atto della presentazione dell'offerta, a perfetta conoscenza dell'ubicazione dei locali nonché del loro stato. La presentazione dell'offerta sarà considerata piena accettazione di tutte le condizioni prescritte dal presente bando, nessuna esclusa.

Per quanto non previsto dal presente bando si fa riferimento alle normative vigenti in materia.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

- Potranno partecipare alle sedute di gara pubbliche i concorrenti ovvero i soggetti muniti di apposita delega.
- L'offerta è valida per 90/gg a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
- L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.
- In caso di decadenza dell'aggiudicazione l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicarlo al secondo in graduatoria.
- Si provvederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui dovesse pervenire all'Amministrazione un'unica offerta valida.
- Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone, comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.
- La documentazione non in regola con l'imposta di bollo, sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30.12.1982, n. 955.
- L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del contratto nel giorno fissato mediante convocazione formale. La mancata presentazione dell'aggiudicatario nel termine stabilito, ovvero l'omessa trasmissione dei documenti obbligatoriamente previsti per la stipula del contratto entro il termine preventivamente fissato, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.
- Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra la stazione appaltante e gli operatori economici possono avvenire mediante posta elettronica.

### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE nr. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando di gara.

Viadana, lì 08/09/2025

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
**LAVORI PUBBLICI - TECNICO MANUTENTIVO – AMBIENTE**  
*Arch. Rocco Tenca*