

**BANDO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE COMMERCIALE DELL’IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIALE SANTUARIO N. 11 E CONTESTUALE ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIGENERAZIONE SOCIO-CULTURALE – CIG: BB7C496D46**

**SI RENDE NOTO CHE**

Il Comune di Saronno intende procedere alla locazione commerciale dell’immobile sito in Viale Santuario n. 11 a cui è connessa l’erogazione di un contributo, a fondo perduto, finalizzato alla realizzazione di un progetto di rigenerazione socio-culturale del territorio.

**1. FINALITÀ DEL BANDO**

La locazione commerciale dell’immobile sito in viale Santuario n. 11, non ha come scopo esclusivo la mera attività di somministrazione ma rappresenta uno strumento che concorre alla **realizzazione di un progetto di rigenerazione urbana**.

L’obiettivo di questa Amministrazione è la trasformazione dell’immobile in un Hub di aggregazione giovanile e culturale, in sinergia con i servizi presenti nel contesto territoriale quali scuole, biblioteca, informagiovani, teatro nonché la rivitalizzazione del Parco del Seminario e delle aree limitrofe.

Al fine di sostenere la fase di avvio del progetto di rigenerazione urbana, è prevista la concessione di un contributo a fondo perduto, secondo le modalità e i criteri stabiliti nel presente avviso.

**2. OGGETTO E ATTIVITÀ DA SVOLGERE**

L’immobile oggetto della locazione commerciale è costituito da due unità di piani e un’area esterna: al piano terra si trova l’unità adibita a bar, composta da due locali oltre servizi e ripostiglio, e al primo piano collegato da una scala interna e ascensore ci sono tre locali tra loro comunicanti.

All’interno dei locali si potrà svolgere l’attività commerciale di servizio bar-tavola calda/fredda per la somministrazione di alimenti e bevande.

Il locatario non può mutare la destinazione d'uso dei locali, la funzione o la natura giuridica, pena risoluzione del contratto di locazione. Sarà cura del locatario mantenere gli spazi concessi con la diligenza dovuta e di riconsegnarli al locatore, alla scadenza della locazione, nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

**3. CANONE DI LOCAZIONE**

La locazione commerciale prevede un canone annuo di euro 31.500,00.

L’offerta potrà essere proposta in aumento ovvero in diminuzione.

Ai fini dell’aggiudicazione, **la maggiore offerta di canone costituirà elemento di valutazione**, con attribuzione di apposito punteggio, determinato secondo i criteri della tabella sotto riportata:

<b>Aumento percentuale rispetto al canone base</b>	<b>Punteggio</b>
Offerta in diminuzione o pari al canone base	<b>0 pt</b>
Pari al canone base	<b>1 pt</b>
Fino al +10%	<b>Max 5 pt proporzionali all’aumento offerto</b>
Fino al +20%	<b>Max 10 pt proporzionali all’aumento offerto</b>
Fino al +30%	<b>Max 15 pt proporzionali all’aumento offerto</b>

Fino al +40%	<b>Max 20 pt proporzionali all'aumento offerto</b>
Fino al +50%	<b>Max 25 pt proporzionali all'aumento offerto</b>
Fino al +60%	<b>Max 30 pt proporzionali all'aumento offerto</b>

#### 4. DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione dell'immobile in oggetto avrà la durata di anni 6 (sei) che decorrono dalla data di sottoscrizione di regolare contratto di locazione per immobili commerciali, con proroga di ulteriori 6 (sei) anni ai sensi della legge n. 392 del 1978.

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo del contratto di locazione, il bene ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Amministrazione con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, e dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. A tal fine sarà redatto verbale in contraddittorio con il locatario nel corso del quale il Comune verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

In nessun caso saranno ammesse opere, lavori e fornitura a scomputo del canone di locazione.

#### 5. CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIGENERAZIONE SOCIO CULTURALE

Al fine di sostenere gli oneri derivanti dal progetto di rigenerazione socio-culturale l'Amministrazione riconosce al locatario un contributo a fondo perduto così strutturato:

- Per i primi 3 anni di gestione: importo massimo di **15.000** euro annui;
- dal 4° al 6° anno di gestione: importo massimo erogabile di **7.500** euro annui.

Il contributo, la cui disciplina verrà regolata da apposita Convenzione tra le parti, potrà essere erogato a fronte della presentazione di un **Progetto strutturato di Animazione Territoriale e presidio dell'immobile** che preveda:

- **Presidio e orari:** nei giorni di apertura da lunedì a giovedì e domenica fino alle 21.00, venerdì e sabato fino alle 23.00
- **Organizzazione di eventi:** il locatario dovrà provvedere alla programmazione e realizzazione di un calendario annuale di iniziative culturali, musicali e ricreative rivolte principalmente al target dei giovani.  
È altresì richiesta la collaborazione con il Comune per l'organizzazione di eventi, mostre e ulteriori iniziative promosse dall'Amministrazione, prevedendo in accordo su specifica e programmata richiesta, la messa a disposizione degli spazi. Tali attività potranno essere ospitate all'interno dell'immobile oggetto di gestione e dovranno risultare coerenti e integrate con la proposta gestionale complessiva.
- **Valorizzazione delle aree antistanti:** animazione delle aree antistanti l'immobile e delle aree limitrofe (es. parco del Seminario, Cortile di Casa Morandi ecc..), durante l'anno e con particolare intensità durante la stagione primaverile ed estiva.
- **Integrazione con la rete dei servizi:** creazione di sinergie progettuali e convenzionamenti con le **Scuole**, la **Biblioteca**, il **Teatro Giuditta Pasta**, l'**Informagiovani** per favorire lo scambio

intergenerazionale e l'accesso ai servizi comunali e la valorizzazione anche dell'area del Parco del Seminario.

## 6. MODALITÀ DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il contributo sarà annualmente erogato, con le seguenti modalità:

1. **Acconto (50%):** corrisposto all'avvio della gestione in misura proporzionale ai mesi residui dell'anno in corso, ed entro il 31 gennaio di ogni anno successivo;
2. **Saldo (50%):** Erogato a consuntivo, previa presentazione entro il mese di marzo di ogni anno, di una **Relazione quali-quantitativa dell'attività svolta** che documenti: il numero e la tipologia di eventi svolti, il rispetto dei requisiti di apertura e i giustificativi di spesa dei costi sostenuti per l'organizzazione delle iniziative.

## 7. RIDUZIONE E REVOCA DEL CONTRIBUTO

Il mancato rispetto degli obblighi assunti comporta l'applicazione di misure sanzionatorie, consistenti nella riduzione o nella decadenza del contributo economico, secondo una graduazione proporzionata alla gravità dell'inadempimento, come di seguito specificato:

- **Mancato rispetto degli orari minimi di apertura:** l'accertamento, anche tramite la Polizia Locale o verifiche d'ufficio, di oltre n. 3 episodi mensili di chiusura anticipata per cause imputabili al locatario e non autorizzata comporta una decurtazione pari al 20% della quota a saldo del contributo;
- **Mancata realizzazione degli eventi programmati:** la mancata attuazione delle iniziative previste nel Progetto di Animazione per colpa imputabile al locatario comporta una riduzione del contributo in misura proporzionale alle attività non realizzate;
- **Revoca del contributo:** L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla revoca totale del contributo concesso nei seguenti casi:
  - Chiusura dell'immobile per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni consecutivi, in assenza di giustificato motivo;
  - Accertato grave degrado delle aree esterne, imputabile a negligenza o incuria del gestore;
  - Violazione reiterata e/o sistematica dei limiti normativi in materia di inquinamento acustico o delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e ordine pubblico.

## 8. MONITORAGGIO E REPORTISTICA

Al fine di monitorare l'impatto della rigenerazione urbana, il locatario è tenuto a fornire entro il mese di marzo di ogni anno unitamente alla relazione quali-quantitativa di cui al punto 6 del presente bando, anche i seguenti dati:

- report sintetico dell'affluenza media dell'immobile, durante l'attività ordinaria e durante gli eventi inseriti nella programmazione;
- Documentazione fotografica/social degli eventi realizzati;
- Esiti di eventuali collaborazioni con gli altri servizi del polo o altri soggetti e partner, dimostranti il lavoro sulla rete e sulla community locale ed extra locale.

Entro il mese di novembre di ogni anno è inoltre richiesto l'aggiornamento della programmazione di eventi e iniziative sulla base del quale sarà riconosciuto l'acconto del nuovo contributo.

## 9. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare al presente bando, presentando apposita domanda sul modulo fornito (**Allegato A - Domanda di partecipazione**):

- imprenditori individuali;
- società, consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese (R.T.I.) – costituiti o costituendi;
- associazioni, fondazioni, organizzazioni e le altre istituzioni di carattere pubblico o privato, con personalità giuridica;
- associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario;
- raggruppamento di due o più associazioni.

## 10. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti partecipanti devono presentare dichiarazione, utilizzando il modulo allegato (**Allegato A - Dichiarazione di partecipazione**), attestante:

- i dati identificativi del concorrente (in caso di persona fisica: generalità complete e regime patrimoniale; in caso di persona giuridica: denominazione, sede legale e C.F./P.IVA);
- l'iscrizione al Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio, con indicazione dell'attività prevalente e dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza;
- i dati del titolare ovvero dei legali rappresentanti e dei soci, secondo la forma giuridica dell'impresa;
- il possesso dei requisiti di ordine generale e, in particolare:
  - assenza di procedure concorsuali in corso o pregresse (fallimento, liquidazione, concordato, ecc.);
  - assenza di sanzioni interdittive che comportino il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - regolarità rispetto agli obblighi fiscali e contributivi;

- insussistenza di situazioni di controllo o collegamento con altri partecipanti ai sensi dell'art. 2359 c.c.;
- il possesso dei requisiti di moralità e antimafia, ovvero:
  - assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al D.Lgs. 159/2011;
  - assenza di procedimenti per misure di prevenzione;
  - assenza di condanne penali definitive per reati gravi contro la Pubblica Amministrazione o connessi alla criminalità organizzata;
- di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria (art. 98 D.Lgs. 36/2023);
- di essere in possesso dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (L.R. n. 6/2010);
- di non aver subito provvedimenti di decadenza o revoca da parte del Comune di Saronno per cause imputabili al concorrente;
- di non avere debiti o contenziosi pendenti con l'Amministrazione Comunale, ovvero di impegnarsi alla loro regolarizzazione entro i termini del bando;
- di essere in regola con la normativa sul diritto al lavoro delle persone con disabilità (L. 68/1999);
- di aver preso visione del bando e di accettarne integralmente contenuti e condizioni.

È inoltre necessario presentare la dichiarazione di regolarità contributiva o DURC in corso di validità.

L'Amministrazione comunale si riserva di effettuare le verifiche previste per legge per accertare la veridicità di quanto dichiarato.

## 11. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario ha l'onere di eseguire i necessari interventi per l'ottenimento delle autorizzazioni al fine dello svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno dei locali in oggetto quali, a titolo indicativo e non esaustivo, richieste di autorizzazione igienico-sanitarie, in materia di prevenzione incendi (CPI), ecc.

Inoltre, deve essere in possesso dei **requisiti professionali** previsti dall'articolo 20 della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n. 6 (o dalla normativa successivamente modificata), allegando copia delle relative attestazioni, e dei **requisiti morali** previsti dagli articoli 65-66 della medesima legge, attestati mediante presentazione di apposita dichiarazione sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante. Detta dichiarazione deve riguardare il **legale rappresentante**, le **persone delegate all'attività di somministrazione**, nonché i soggetti di cui all'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252, laddove applicabile, fermo restando quanto previsto dalla normativa antimafia e dai regolamenti regionali e comunali.

## 12. DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO E POLIZZE ASSICURATIVE

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, il soggetto aggiudicatario sarà tenuto a costituire, prima della stipula del contratto, un deposito cauzionale infruttifero pari a n. 3 mensilità del canone di locazione offerto.

Il deposito potrà essere costituito mediante bonifico bancario o pagopa ovvero attraverso idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di importo equivalente.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto per tutta la durata del contratto e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, ivi compreso il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

Resta inteso che il locatore avrà facoltà di rivalersi sul deposito cauzionale per eventuali danni arrecati all'immobile, per morosità o per ogni altro inadempimento contrattuale, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, e che non potrà essere imputato in conto canoni di locazione durante la vigenza del contratto.

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione l'aggiudicatario dovrà altresì stipulare adeguate **polizze assicurative** quietanzate quali Responsabilità Civile verso Terzi, Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro e Rischio Locativo della durata, che coprano l'intera durata del contratto di locazione eventualmente rinnovabili.

### 13. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO TECNICO

Il Progetto Tecnico sarà valutato secondo la seguente tabella:

<b>Criterio di Valutazione</b>	<b>Punteggio Max</b>	<b>Descrizione / Indicatori</b>
<b>Qualità del Calendario Eventi</b>	20 punti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualità degli eventi proposti in termini di innovazione, attrattività, collaborazioni con realtà locali e extra locali</li> <li>- Attrattività dell'offerta anche per un pubblico extra locale, con particolare riferimento all'area della città metropolitana di Milano e della Provincia di Varese, e inserimento delle proposte nel solco di altri eventi metropolitani più noti</li> <li>- Ospitalità resa agli eventi e alle iniziative organizzate dal comune e integrazione tra questi e l'offerta del gestore, laddove si riscontri coerenza sul pubblico di riferimento e opportunità per i servizi comunali rivolti al target giovanile</li> </ul>
<b>Orari di Apertura</b>	15 punti	Punteggio premiale per chi propone aperture oltre le minime stabilite.
<b>Animazione Aree Esterne e Limitrofe</b>	15 punti	Progettualità specifica per la stagione estiva/primaverile
<b>Sinergia con i Servizi Comunali</b>	10 punti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposta di collaborazioni concrete con Biblioteca, Teatro e Informagiovani, Scuole e integrazione con i canali di comunicazione istituzionali</li> <li>- Offerta di servizi accessori alle iniziative organizzate dal comune di Saronno (servizio di catering, service audio, video, supporto alla comunicazione, ecc...)</li> </ul>
<b>Sostenibilità e Inclusione</b>	5 punti	Utilizzo di materiali eco-sostenibili nel bar e accessibilità degli eventi a diverse fasce di utenza

<b>Attività di marketing e comunicazione</b>	5 punti	Qualità dei piani di comunicazione e promozione sia dell'offerta e dell'attività ordinaria, sia degli eventi programmati, con riguardo alla comunità locale e all'attrattività verso anche un pubblico extra locale
--	---------	---

#### 14. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione di gara procederà alla valutazione delle offerte presentate applicando i seguenti parametri:

- OFFERTA PROGETTO TECNICO      MAX 70 PUNTI
- OFFERTA CANONE                      MAX 30 PUNTI

La Commissione di gara provvederà alla formazione della graduatoria delle offerte valide, classificando prima l'offerta del concorrente che avrà conseguito il più alto punteggio complessivo. In caso di parità di punteggio complessivo, sarà individuato come aggiudicatario il concorrente che avrà conseguito il punteggio più elevato nell'offerta economica.

#### 15. SOPRALLUOGO

Al fine di assicurare la piena conoscenza e consapevolezza di tutti gli elementi che possono influire sulla formulazione dell'offerta, è possibile effettuare un sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del bando, previo appuntamento, con il personale incaricato inviando una mail a [protocollo@comune.saronno.va.it](mailto:protocollo@comune.saronno.va.it).

Alla domanda deve essere allegato l'apposito modulo (**Allegato D – presa visione dei luoghi**) sottoscritto della visione o della mancata visione dei luoghi.

#### 16. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Gli interessati dovranno presentare i seguenti documenti in un unico plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura "LOCAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIALE SANTUARIO N. 11 E CONTESTUALE ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIGENERAZIONE SOCIO-CULTURALE", che dovrà contenere:

- **Busta "A"- Documentazione amministrativa**, che comprende:

1. domanda di partecipazione (allegato A);
2. Fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante;
3. Autocertificazione di regolarità contributiva ovvero DURC in corso di validità;
4. copia del presente bando, debitamente sottoscritto per accettazione;
5. attestazione di presa visione o di mancata visione dei luoghi (Allegato D);

- **Busta "B" – Offerta tecnica**, che comprende: relazione redatta utilizzando il modello **Allegato C - scheda progetto di animazione e gestione**, debitamente sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante o da un suo procuratore;

- **BUSTA "C" - offerta economica**, contenente l'offerta economica, utilizzando il modello **Allegato B** debitamente sottoscritto, con firma leggibile, dal rappresentante legale o dalla persona fisica che partecipa alla gara. Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni.

Il plico dovrà pervenire al **Protocollo del Comune di Saronno** – Piazza della Repubblica n. 7 – entro le ore **12 del 30° (trentesimo) giorno dalla pubblicazione del bando** a pena di esclusione, mediante consegna a mano o raccomandata del servizio postale. Farà fede il timbro della data di ricevimento al Protocollo del Comune. L'invio del plico è a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni qualsivoglia responsabilità del Comune di Saronno ove per qualsiasi motivo il plico non pervenga entro il termine di scadenza previsto all'indirizzo sopra indicato. Trascorso detto termine non verrà ritenuta valida alcuna altra offerta, e non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato.

Gli orari di apertura dell'Ufficio Protocollo sono consultabili sul sito del Comune di Saronno.

## **17. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

La Commissione procederà all'apertura, in seduta pubblica, della busta "A" - Documentazione Amministrativa e, successivamente, dopo la valutazione complessiva di tutta la documentazione prodotta, la Commissione procederà, in seduta riservata, alla valutazione dell'"Offerta Tecnica", all'assegnazione del punteggio a ciascuna offerta ed a formare la graduatoria provvisoria. Successivamente procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta "C" - Offerta economica ed alla definitiva graduatoria al fine di disporre l'aggiudicazione provvisoria al partecipante che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

**Ad ogni partecipante verrà comunicata la data e l'ora prescelta per l'apertura delle buste in seduta pubblica.**

L'Amministrazione si riserva di non aggiudicare il bando qualora le offerte pervenute non risultino adeguate, in termini economici e/o qualitativi, alla peculiarità del sito e del contesto del locale.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ricevuta.

## **18. ADEMPIMENTI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'Amministrazione Comunale verificherà la veridicità delle dichiarazioni prodotte dal concorrente risultato aggiudicatario.

L'Amministrazione inviterà il soggetto aggiudicatario a produrre, nei termini indicati nello stesso invito, la documentazione e gli atti necessari alla stipulazione del contratto di locazione dei locali oggetto del bando.

Ove l'aggiudicatario, nei termini indicati nel suddetto invito, non abbia ottemperato, senza giustificato motivo a quanto richiesto ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto nel giorno all'uopo stabilito, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione, fermo restando la facoltà di richiesta di risarcimento per l'eventuale danno subito.

## **19. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Il Comune tratterà i dati personali acquisiti per la corretta stipula del contratto, riguardanti le persone coinvolte dell'impresa aggiudicataria, per le sole finalità di gestione del rapporto e successiva conservazione per scopi amministrativi.

Si allega (**Allegato E – Trattamento dati personali**) a codesto Bando pubblico l'Informativa sul Trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679.

Il Comune informa l'impresa che il Titolare del trattamento è il Comune con sede a Saronno – piazza della Repubblica n. 7 per le finalità del trattamento che riguardano esclusivamente l'espletamento delle procedure amministrative obbligatorie per legge.