



COMUNE DI GRONTARDO

Provincia di Cremona

**Piazza Roma n.16 – Tel. 0372/89123 - Fax 0372/890007
P.IVA 00302910195**

*Protocollo assegnato
successivamente dal programma*

**BANDO PUBBLICO PER
LA LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN PIAZZA ROMA 14 E CENSITO CATASTALMENTE AL F.9 MAPP. 371 SUB 506, DA
ADIBIRE A COMMERCIO AL DETTAGLIO CON NEGOZIO DI GENERI
ALIMENTARI**

AVVISO PUBBLICO

Il Responsabile dell'Area Amministrativa

Visto il R.D. 23/05/1924 n. 827 e s.m.i.;

Vista la Legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m.i.;

Visto l'art. 56, comma 1, lettera e) del d.lgs. 31/03/2023, n. 36, che esclude la locazione dall'applicazione del Codice dei contratti pubblici;

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale, con il presente Avviso, intende assegnare in locazione l'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Roma 14, da adibirsi a commercio al dettaglio di generi alimentari.

La durata della locazione è di anni sei, rinnovabili per ulteriori anni sei salvo disdetta.

1. Principali condizioni contrattuali:

Il contratto di locazione avrà le seguenti caratteristiche:

1.1. Oggetto:

L'immobile di che trattasi risulta censito catastalmente al Foglio n.9, particella n. 371, subalterno n. 506 NCT di Grontardo, classificato Cat. C1, della superficie commerciale di mq. 153.

Con la presente locazione l'Amministrazione comunale intende assicurare la gestione di un immobile facente parte del patrimonio disponibile, configurato come pubblico esercizio da adibire a negozio di generi alimentari, nel rispetto della normativa comunale vigente.

Attività aggiuntive a quella sopra citata dovranno essere previamente comunicate ed autorizzate dall'amministrazione comunale nonché dalle ulteriori autorità individuate per competenza, previo possesso dei titoli necessari e occorrenti all'uso. Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali,

commerciali, artigianali e professionali dell'immobile dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il locale viene consegnato corredato degli Attestati di conformità a regola d'arte degli impianti di pompa di calore, impianti di riscaldamento, impianti idro sanitari e di Prestazione Energetica.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione del locale è buono: infatti l'amministrazione comunale nel corso del 2024 ha realizzato ivi molteplici interventi edilizi tutti finalizzati a riqualificare il fabbricato. In data 31/05/2024 è stato rilasciato Certificato di regolare esecuzione.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Con riferimento alle utenze sarà onere del conduttore provvedere alle spese per la volturazione/ intestazione dell'utenza, nonché al pagamento dei relativi consumi.

Gli impianti risultano funzionanti in ogni loro parte e l'immobile viene consegnato all'atto di sottoscrizione del contratto privo degli arredi e delle attrezzature necessarie all'avvio dell'attività economica, interamente a carico del futuro conduttore.

L'attività di gestione del negozio dovrà essere esercitata alle condizioni di cui all'allegato Capitolato d'oneri e quelle contenute nel contratto di locazione.

1.2 Durata della locazione:

Il contratto ha durata di sei anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978 alla scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a mezzo lettera inviata con posta elettronica certificata.

Pertanto, la durata complessiva del contratto non potrà superare i 12 (dodici) anni.

Alla prima scadenza contrattuale il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/1978.

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o mediante posta elettronica certificata.

1.3 Canone:

Il canone di locazione viene individuato in € 470,00 mensili, stima quest'ultima effettuata sulla base dei parametri OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, importo posto a base di gara e soggetto all'obbligatorio rialzo dall'offerente.

In caso di proroga il canone di locazione verrà mantenuto in € 470,00, mensili oltre al rialzo offerto in sede di gara, oneri di legge e rivalutazione ISTAT. Il canone dovrà essere versato entro i primi cinque (5) giorni di ciascun mese.

1.4 Sublocazione:

All'infuori del caso di cui al primo periodo dell'art. 36 della legge n. 392/1978 e s.m.i. ¹ il conduttore non potrà subaffittare o cedere ad altri, per qualsiasi titolo, tutto od anche parte dei locali.

¹ Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, previa comunicazione al locatore mediante PEC o Raccomandata con ricevuta di ritorno. Il locatore può opporsi per gravi motivi, entro 30 gg dalla data di ricevimento della comunicazione.

1.5 Oneri di gestione:

Saranno a carico del locatario, per tutta la durata del rapporto giuridico, tutte le utenze ed ogni altra taxa/tributo conseguente all'esercizio (a titolo esemplificativo: consumo di acqua, luce elettrica, riscaldamento, taxa rifiuti, ecc.), nonché eventuali riparazioni relative alla manutenzione ordinaria dell'immobile, come prescritto dall'art. 1609 del Codice Civile.

Sono pure a carico dello stesso tutte le spese cagionate da cattivo uso dell'immobile o da negligenza.

Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

Saranno invece a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria ed ogni altra spesa che la norma pone a carico del soggetto proprietario dell'immobile.

1.6 Deposito cauzionale:

A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione, il locatario deve provvedere alla costituzione di una cauzione di importo pari a tre mensilità del canone di locazione. L'importo dovrà essere versato mediante bonifico alla tesoreria Comunale POSTE ITALIANE SPA- all'IBAN IT 25 P 07601 03200 001068913878 o, in alternativa, tramite polizza fidejussoria.

La cauzione sarà restituita al termine del contratto, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in esso contenute.

La cauzione dovrà essere reintegrata ogni qualvolta il Locatore la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del Conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore costituisce causa di risoluzione del contratto.

La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice civile.

2. Modalità e termini di presentazione dell'offerta e requisiti di partecipazione:

Potranno presentare offerta entro la data di scadenza del presente bando (17/02/2025) le persone fisiche maggiorenni e le persone giuridiche, che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, come specificato nell'allegato modello A).

I soggetti interessati alla locazione dell'immobile in oggetto, e in possesso dei requisiti previsti, dovranno presentare, all'Ufficio Protocollo del Comune di Grontardo, un plico chiuso, **a pena di esclusione, entro le ore 12:00 del giorno 17/02/2025**, con l'indicazione all'esterno del mittente e l'oggetto della procedura, come indicato nel sottostante riquadro:

MITTENTE:

DITTA /SIG. _____

VIA _____ N. _____

CAP _____ CITTA' _____

TEL. N. _____

INDIRIZZO E-MAIL _____

DESTINATARIO:COMUNE DI GRONTARDO
UFFICIO PROTOCOLLO
PIAZZA ROMA16
26044 GRONTARDO (CR)

LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DA ADIBIRE A COMMERCIO AL DETTAGLIO CON NEGOZIO DI GENERI ALIMENTARI – COMUNE DI GRONTARDO.

La presentazione del plico potrà essere effettuata con consegna a mano negli orari di apertura dell'ufficio protocollo del Comune di Grontardo.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

Non saranno ammesse offerte pervenute oltre il termine richiesto e sopra indicato.

I plichi presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Il suddetto plico dovrà contenere:

2.1 la domanda di partecipazione - dichiarazione sostitutiva requisiti vari in carta semplice, pena l'esclusione, resa ai sensi dell'art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. da redigere preferibilmente utilizzando l'**allegato A)** al presente avviso.

La dichiarazione medesima dovrà essere sottoscritta dall'offerente. Qualora il medesimo sia una persona fisica e, nel caso di Impresa od altro soggetto giuridico, dal Legale Rappresentante della medesima, con l'indicazione dei dati identificativi della Ditta (ragione sociale, codice fiscale, partita iva, sede, numero e data di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio);

2.2 fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, **pena l'esclusione**;

2.3 una busta chiusa recante la dicitura "OFFERTA TECNICA" chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente il progetto di gestione secondo i criteri allegato al presente (All. C), della consistenza massima di 10 pagine in formato A4.

2.4 una ulteriore busta chiusa recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", chiusa e controfirmata sui **lembi** di chiusura, contenente l'offerta economica compilata preferibilmente utilizzando il Modello All. B) allegato al presente avviso e munita di marca da bollo.

L'offerta economica dovrà indicare in cifre ed in lettere **il canone mensile offerto**, (rilancio minimo 150,00 € sul canone mensile posto a base di gara), dovrà essere datata e sottoscritta dall'offerente se persona fisica o legale rappresentante se persona giuridica.

È nulla l'offerta priva di sottoscrizione e priva del rilancio minimo.

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, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Grontardo.

Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella BUSTA CHIUSA di cui sopra.

2.5 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

2.5.1 REQUISITI GENERALI

-
- Aver raggiunto la maggiore età, ad eccezione del minore emancipato autorizzato per norma di legge all'esercizio dell'attività commerciale;
 - essere cittadino italiano o di uno degli stati membri dell'Unione Europea o straniero non comunitario residente in Italia e munito di permesso di soggiorno;
 - Aver assolto agli obblighi scolastici riferiti al periodo di frequenza del richiedente (per i nati prima del 1/1/1952 è sufficiente la quinta elementare, per i nati dal 1/1/1952 è necessaria la licenza di

terza media). È comunque considerato in possesso del requisito chi dimostri di aver osservato per almeno 8 anni l'obbligo scolastico, anche se non ha conseguito il relativo diploma.

2.5.2 REQUISITI MORALI (fatta salva la riabilitazione)

- non essere stato dichiarato fallito;
- non essere stato dichiarato delinquente abituale, professionale o per tendenza;
- non essere stato sottoposto a misure di prevenzione (sorveglianza speciale, obbligo di soggiorno);
- non essere stato condannato per delitto non colposo a pena restrittiva della libertà superiore a tre anni;
- non essere stato condannato per reati contro la moralità pubblica e il buon costume o contro l'igiene e la sanità pubblica;
- per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti;
- per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine e la turbativa di competizioni sportive; per infrazioni alle norme sul gioco del lotto;
- non aver riportato due o più condanne nel quinquennio precedente per delitti di frode nella preparazione o nel commercio degli alimenti;
- non aver riportato condanna per delitti contro la personalità dello Stato o contro l'ordine pubblico, o per delitti contro la persona commessi con violenza, o per furto, rapina, estorsione, sequestro di persona a scopo di rapina o di estorsione
- di non risultare moroso nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
- di non aver occupato abusivamente immobili di proprietà comunale.

2.5.3 REQUISITI PROFESSIONALI (alternativamente uno dei seguenti requisiti)

- aver frequentato con esito positivo corsi professionali riconosciuti dalla Regione riguardanti il commercio di alimenti o l'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- avere, per almeno due anni negli ultimi cinque, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;
- essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola a indirizzo professionale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

3. Sopralluogo:

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di un rappresentante del Comune, l'immobile oggetto del presente bando, previa richiesta tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comune.grontardo@pec.regione.lombardia.it, da richiedere entro sette giorni prima della data di scadenza dell'offerta.

4. Seduta di Gara:

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica il giorno 19/02/2025 presso l'Ufficio Segreteria dell'Unione Lombarda dei Comuni Oglio-Ciria di cui il Comune di Grontardo fa parte, dal Responsabile dell'Area Amministrativa, assistita da due dipendenti, di cui uno con funzioni anche di segretario verbalizzante.

5. Modalità di valutazione delle offerte e di aggiudicazione:

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73, lettera c) e 76, comma 2, del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta, con riguardo sia alla componente economica che a quella tecnica.

A tal riguardo, sono attribuiti i seguenti pesi, senza riparametrazione alcuna:

- **40 punti all'offerta economica;** il punteggio massimo sarà attribuito all'offerta migliore in termini di massimo rilancio del canone mensile minimo posto a base di gara di € 470,00 (rilancio minimo € 150,00), alle altre sarà attribuito un punteggio derivante dalla seguente formula di interpolazione lineare

$$PE_a = PE_{max} \times V_a$$

dove:

- a = indice numerico di riferimento dell'offerta
- V_a = coefficiente dell'offerta del concorrente a
- PE_a = punteggio economico assegnato all'offerta del concorrente a
- PE_{max} = punteggio economico massimo assegnabile

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

$$V_a = \left(\frac{R_a}{R_{best}} \right)$$

dove:

- a = indice numerico di riferimento dell'offerta
- V_a = coefficiente dell'offerta del concorrente a
- R_a = Valore (rialzo) offerto dal concorrente i -esimo
- R_{best} = Valore (rialzo) dell'offerta più conveniente

- **60 punti all'offerta tecnica** attribuiti discrezionalmente ed insindacabilmente dalla commissione esaminatrice secondo quanto contenuto nel successivo articolo 6.

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'operatore che avrà ottenuto il punteggio massimo, dato dalla somma dei due punteggi.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà, nella medesima seduta, ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa.

È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare al bando in oggetto essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete.

Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta.

In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata.

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando o con ragioni di pubblico interesse.

6. Criteri per la redazione e premialità assegnata all'offerta tecnica:

All'offerta tecnica presentata dai concorrenti verranno attribuiti i punteggi, per un massimo di **60 punti**, discrezionalmente ed insindacabilmente dalla commissione esaminatrice, secondo i seguenti criteri di premialità:

	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
1	Utilizzo di prodotti e strumenti eco compatibili - esercizio plastic free	10
2	Proposta di uno o più progetti di valorizzazione e promozione di produzioni agricole ed agroalimentari locali	10
3	Realizzazione di un impianto di videosorveglianza completo di telecamere, apparati di controllo	10
4	Giovani imprenditori di età anagrafica inferiore a 35 anni, con esperienza nel settore della somministrazione di alimenti e bevande e/o imprenditoria femminile	5
5	Manutenzione ordinaria e pulizia piazza e spazi verdi adiacenti	15
6	Residenza nel Comune di Grontardo al fine di incentivare l'imprenditoria locale	5
7	Attivazione di un progetto con inserimento lavorativo di una persona svantaggiata o in carico ai servizi sociali del Comune di Grontardo	5
	Totale punti offerta tecnica	60

7. Aggiudicazione definitiva:

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Saranno esclusi dalla graduatoria i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali o non siano in possesso dei requisiti richiesti.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESI' LA FACOLTÀ DI REVOcare, MODIFICARE, INTERROMPERE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO, SENZA CHE I SOGGETTI RICHIEDENTI POSSANO VANTARE ALCUNA PRETESA.

8. Stipula del contratto di locazione:

Il contratto verrà stipulato nella forma della scrittura pubblica e verrà registrato nei termini di legge con spese di registrazione (imposta di bollo e di registro) a carico del locatario, rimborsata al 50% dal locatore salvo quanto previsto nello schema di contratto allegato.

9. Responsabile del Procedimento:

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Amministrativa (mail: info@unionedeicomuni.cr.it).

10. Per informazioni:

Eventuali informazioni potranno essere richieste all'Ufficio Segreteria, ai seguenti recapiti: telefono 0372/930048 - mail: info@unionedeicomuni.cr.it

11. Pubblicità

Il presente Avviso è pubblicizzato mediante pubblicazione sul sito internet dell'Unione e del Comune <https://unionedeicomuni.cr.it/> nella sezione Trasparenza, Bandi ed Avvisi.

12. Codice di comportamento e privacy

Facendo riferimento all'art. 13 Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, si precisa che i dati personali sono trattati, nel rispetto delle disposizioni di legge, con l'impiego di misure di sicurezza idonee a garantire la riservatezza del soggetto interessato cui i dati si riferiscono. Il titolare del trattamento dei dati è l'Amministrazione Unione Lombarda dei Comuni Oglio-Ciria. Il responsabile del trattamento è il Segretario comunale dott.ssa Elena Bonomelli. Incaricati del trattamento sono le persone preposte alla procedura di selezione individuate dall'Amministrazione nell'ambito della procedura medesima.

Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è Avv. Alessia Roberto, indirizzo mail: aroberto.legale@gmail.com

I dati personali possono essere comunicati ad altri soggetti, pubblici e privati, quando ciò è previsto da disposizioni di legge o di regolamento.

I dati personali possono essere oggetto di diffusione nel rispetto delle delibere dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali. La graduatoria finale di merito è diffusa mediante pubblicazione nelle forme previste dalle norme in materia e, nel rispetto dei principi di pertinenza e non eccedenza, attraverso il sito istituzionale dell'Amministrazione.

L'interessato può esercitare, alle condizioni e nei limiti di cui al Regolamento UE 2016/679, i diritti previsti dagli articoli 15 e seguenti dello stesso: l'accesso ai propri dati personali, la rettifica o la cancellazione dei dati, la limitazione del trattamento, la portabilità dei dati, l'opposizione al trattamento. L'interessato può inoltre esercitare il diritto di proporre reclamo all'Autorità garante per la protezione dei dati personali.

L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo <https://unionedeicomuni.cr.it/>

Grontardo, data della sottoscrizione digitale

Il Responsabile Area Amministrativa
Dott.ssa Elena Bonomelli
Documento informatico sottoscritto digitalmente

Allegati:

- Allegato A) - Schema della domanda di partecipazione
- Allegato B) - Schema offerta
- Allegato C) - Criteri
- Capitolato d'oneri
- Schema di Contratto.

Schema