Comune di Nerviano
Città Metropolitana di Milano
AREA SERVIZI AL CITTADINO

PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI ED AREE ANNESSE DA ADIBIRE A BAR ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE CENTRO INTEGRATO "EX-MECCANICA"

Bando approvato con determinazione n. 753/R.G. del 23.10.2025

ENTE AGGIUDICATORE

Denominazione: Comune di NERVIANO Indirizzo Piazza Manzoni 14

Punti di contatto: 033143891 - urp@pec.comune.nerviano.mi.it

Responsabile unico del procedimento: Dott.ssa Silvia Ardizio

Profilo committente: https://www.comune.nerviano.mi.it/

ART.1. PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE
La locazione oggetto del presente Bando, a norma di quanto disposto dall'art.13 del D.lgs. 36/2023, non rientra nell'ambito di applicazione del Decreto citato. Trattandosi tuttavia di contratto, seppur di natura civilistica, stipulato da Pubblica amministrazione con soggetti privati, è fatto esplicito richiamo al D.lgs. 36/2023 per le norme riguardanti la partecipazione dei concorrenti (artt. 65, 66 e 68), con particolare riferimento alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e alle conseguenti cause di esclusione (artt. 94, 95, 96 e 98), per il soccorso istruttorio (art. 101) nel caso di "carenze di qualsiasi elemento formale della domanda" nonché per il criterio di aggiudicazione e di tutti gli aspetti che possono riguardare la corretta gestione del rapporto.

Criterio di aggiudicazione: criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 comma 2 lettera a) del D.lgs. 36/2023.

ART.2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE
L'Amministrazione comunale di Nerviano intende concedere in locazione i locali siti presso il centro integrato comunale "Ex Meccanica" in via C. Battisti ang. via Circonvallazione rif catastali fogli 12, mapp. 681, sub. 708: LOCALE BAR, PERTINENZE E SALA CIVICA SANDRO PERTINI come meglio specificato nel Capitolato Tecnico.

Le pertinenze e i locali oggetto di locazione saranno sotto l'esclusiva responsabilità del Conduttore, il quale dovrà provvedere alla loro gestione e manutenzione, rispondendo anche verso i terzi per ogni eventuale danno o inadempimento.

Si precisa che, ai sensi della normativa vigente:

- L’indice di prestazione energetica globale è: EP gl, nren 422.26 kW/m^2 anno
- La classe energetica dell’immobile è: E
- L’Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo: 1515400006123, valido fino al 22/02/2033, è in fase di revisione per l’effettuazione di lavori di efficientamento energetico.

All’interno dei locali oggetto del presente bando dovrà essere svolta l’attività di bar/ ristorante mediante attività di somministrazione, vendita e consumo di alimenti e bevande.

Per l'esercizio dell'attività prevista nei locali dovrà essere presentata una SCIA specifica, presso lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Nerviano, per tutta la durata del contratto.

Più in generale, sarà obbligo del Conduttore munirsi di tutte le abilitazioni o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche e sanitarie eventualmente occorrenti per l’attività che si svolgerà nei locali, ivi inclusi adeguamenti e innovazioni imposti dalla normativa vigente, comprese le autorizzazioni degli enti sovracomunali competenti.

La locazione del locale avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

La durata della locazione è di anni sei a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

Non è consentita la sub-locazione del locale ed è vietata la cessione, anche parziale, del contratto. L’inosservanza di tale obbligo determina l’immediata revoca della locazione ed il diritto da parte dell’Amministrazione comunale al risarcimento dei conseguenti danni.

È vietata ogni variazione d’uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto d’affitto e relative norme di legge.

ART.3. CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA

Il canone annuo dovuto dal Conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell’offerta migliore formulata dai partecipanti in relazione al rapporto qualità/prezzo.

Il canone di locazione a base di gara è fissato in **€ 28.500 IVA esclusa** è soggetto ad offerte in aumento.

Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative (al rialzo) sul canone annuale.

Qualora i modelli organizzativi adottati dal Conduttore prevedano l’operatività, all’interno dei locali oggetto della presente procedura, di collaboratori/coadiuvanti o simili, questi non potranno in alcun modo sostituire o subentrare alla posizione del Conduttore stesso, il quale rimarrà l’unico ed esclusivo soggetto giuridico titolare delle posizioni attive e passive derivanti dalla presente locazione.

<u>Sono a carico del Conduttore:</u>

1) il canone annuo di locazione da corrispondere all’Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dal contratto;

2) il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del contratto e gli eventuali successivi rinnovi e variazioni annuali, nonché il totale delle spese inerenti alla stipula del contratto, comprese le spese dirette e indirette; il Conduttore si impegna altresì a far pervenire all'Amministrazione Comunale copia delle attestazioni di versamento relative agli adempimenti innanzi detti dei quali è tenuto a farsi carico; qualora l'Amministrazione Comunale provveda ad anticipare spese a carico del Conduttore, la stessa resta tenuta a rimborsare l'Ente a seguito delle indicazioni comunicate dall'Amministrazione stessa;

3) tutto quanto previsto dal Capitolato Tecnico.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese antecedente la data di stipula del contratto con riferimento al periodo precedente ed in ragione del 100%.

ART.4. PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO

Il sopralluogo costituisce elemento essenziale per la formulazione dell'offerta e pertanto dovrà essere obbligatoriamente effettuato entro il 5 dicembre 2025. Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i concorrenti devono inviare al Comune di Nerviano, entro il 28 novembre 2025, una RICHIESTA DI SOPRALLUOGO all'indirizzo PEC urp@comune.nerviano.mi.it (fa fede la data di accettazione della PEC del Comune) indicando nome e cognome e relativi dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo e per conto di quale concorrente.

Data e luogo del sopralluogo saranno comunicati con almeno un giorno di anticipo.

Il sopralluogo può essere effettuato unicamente dal soggetto rappresentante legale/procuratore del concorrente partecipante alla gara in oggetto.

La mancata trasmissione dell'attestazione di sopralluogo è sanabile mediante soccorso istruttorio ex art. 101 del D.lgs. 36/2023.

Al sopralluogo gli incaricati dovranno consegnare copia dell'apposito Modello in uso dalla stazione appaltante precompilato con i dati del soggetto interessato e corredato dalla documentazione attestante gli eventuali poteri di rappresentanza. Detto modello verrà sottoscritto anche dal Comune a conferma dell'avvenuto sopralluogo.

ART.5. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI DEI CANDIDATI

1. Sono ammessi a partecipare le imprese, le cooperative, i consorzi, o raggruppamenti temporanei d'impresa (RTI) e le persone giuridiche che, secondo legge possono aprire, operare e gestire attività per la somministrazione di alimenti e bevande e che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che alla data di pubblicazione del presente bando:

   - non si trovino nelle condizioni previste dagli Artt. 94 e seguenti del D.lgs. 36/2023;
   - non si trovino nelle condizioni di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/2001 o in alcuna situazione di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- non abbiano rapporti debitori, a qualsiasi titolo, ovvero che abbiano integralmente saldato tutte le esposizioni debitorie nei confronti del Comune di Nerviano entro e non oltre la data di deposito della domanda di partecipazione al presente bando, e/o altra vicenda contenziosa nei confronti del Comune di Nerviano;
- siano iscritti al registro delle imprese per attività di gestione del bar/ristorante precisando i termini di iscrizione;
- non abbiano pendenze di natura economica, fiscale e tributaria nei confronti delle Amministrazioni centrali e con l'Amministrazione comunale;
- siano in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71 del D.lgs. 59/2010;

È onere futuro del Conduttore:

- Presentare tutta la documentazione e ottenere le autorizzazioni e necessarie all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande presso gli enti competenti. Il Comune di Nerviano assume il contenuto delle dichiarazioni così come rese dal concorrente e sulla base di queste, verifica la conformità di tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla selezione. Successivamente, si procederà, nella fase di controllo, alla verifica della veridicità del contenuto di tali dichiarazioni.

Si riportano di seguito i requisiti di onorabilità previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art. 71, D.lgs. n. 59/2010): Non possono esercitare l'attività commerciale di vendita e di somministrazione:

a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;

b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;

c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del Codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;

d) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del Codice penale;

e) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;

f) coloro che sono sottoposti a una delle misure previste dal Codice delle leggi antimafia (D.lgs. n. 159/2011) ovvero a misure di sicurezza.

Il divieto di esercizio dell'attività nei casi previsti dalle lettere b), c), d), e) ed f), permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata.

Qualora la pena si sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.

Il divieto di esercizio dell'attività non si applica qualora, con sentenza passata in giudicato sia stata concessa la sospensione condizionale della pena sempre che non intervengano circostanze idonee a incidere sulla revoca della sospensione.

2. Sulla scorta di quanto sopra, i singoli candidati, all'atto di presentazione della domanda di partecipazione devono dichiarare, sotto responsabilità penale ai sensi dell'art. 76 DPR 445/2000 e s.m.i., quanto segue:

    - di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel bando e nei suoi allegati, senza alcuna riserva, liberando l'Amministrazione Comunale da ogni onere e responsabilità anche futura;

    - di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti, spese a carico del Soggetto aggiudicatario previsti nel bando;

    - di aver preso conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova nel suo complesso, nonché di ogni altra condizione locale, delle circostanze generali relative al sito e di accettarle senza condizioni ed eccezione;

    - di essere a conoscenza che il contratto di locazione è da intendersi quale atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e di norma senza necessità di congruo preavviso fatto salvo quanto espressamente dichiarato nel contratto di locazione;

    - di essere a conoscenza che l'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, ecc.…) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti;

    - di non trovarsi nelle condizioni previste di cui all'art. 53 comma 16-ter del D.lgs. 165/2001;

    - di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

    - che non è stata emessa sentenza definitiva di condanna o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, e per i casi contemplati negli Artt. 94 e successivi del D.lgs. 36/2023;

    - che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. C), del D.lgs. 231/2001 e s.m.i. o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;

- di non avere morosità pendenti con il Comune di Nerviano e/o di non avere rapporti debitori di qualsiasi titolo nei confronti dell'Ente; ovvero di avere integralmente saldato tutte le esposizioni debitorie a qualunque titolo nei confronti del Comune di Nerviano entro e non oltre la data di deposito della domanda di partecipazione al presente bando;

- di non avere vicende contenziose in essere con il Comune di Nerviano;

- di non aver reso false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;

- di non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;

- di non trovarsi in situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara;

- di autorizzare che tutti i dati dichiarati, atti e documenti presentati dall'offerente siano utilizzati e trattati - anche con strumenti informatici - nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la dichiarazione, nel pieno rispetto delle disposizioni del GDPR 679/2016 e s.m.i.

Fermo quanto previsto dall'art. 76 del DPR 445/2000 qualora, in sede di controllo emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, i candidati dichiaranti saranno esclusi dalla procedura.

3. I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

4. In caso di società, cooperative, consorzi e RTI i requisiti dovranno essere posseduti da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza.

5. Il soggetto che presenta domanda per conto di una società di persone o di capitali di un ente o di un'associazione non la potrà presentare contemporaneamente come singola persona fisica.

ART.6. MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

Si precisa che sono ammesse esclusivamente offerte pari o superiori al corrispettivo annuo a base d'asta.

Non saranno pertanto accettate offerte economiche al ribasso, nemmeno a fronte di un'unica offerta. In tal caso L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione.

Le richieste di chiarimenti di materia tecnica/documenti/elaborati a base di gara e/o di sopralluogo dovranno pervenire entro il giorno 28 novembre 2025 alla PEC urp@pec.comune.nerviano.mi.it.

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Nerviano, un plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura, in modo da garantirne l'integrità, con l'indicazione del mittente, i recapiti completi, incluso il domicilio digitale a cui saranno inviate le comunicazioni afferenti la procedura, con la seguente dicitura: "NON APRIRE – OFFERTA LOCAZIONE EX-MECCANICA" contenente tutta la documentazione, mediante presentazione all'Ufficio Protocollo (lunedì dalle ore 11.00 alle ore 12.15; martedì/ mercoledì/ giovedì/ venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.15 e giovedì pomeriggio dalle ore 16.00 alle ore 17.15) o tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:15 DEL GIORNO 10 DICEMBRE 2025 a pena di esclusione.**

Si puntualizza che il plico dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune entro il giorno come sopra fissato e che non farà fede il timbro postale di spedizione, il plico spedito rimane pertanto a completo rischio del mittente per quanto riguarda i termini di presentazione.

Le buste aperte e non corredate dalla suindicata dicitura non verranno ritenute idonee e non saranno ammesse alla valutazione.

Il plico dovrà contenere:

BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta 1 dovrà essere chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà indicare all'esterno il nome del mittente e l'indicazione "BUSTA 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e dovrà contenere:

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

   - In caso di consorzi o RTI non ancora costituiti, la domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive dovranno essere firmati dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese che costituiranno i raggruppamenti od i consorzi.
   - In caso di raggruppamento temporaneo di imprese, da costituire a seguito dell'aggiudicazione: COPIA SCANSITA E FIRMATA DELLA DICHIARAZIONE DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTA DA TUTTE LE IMPRESE CHE COSTITUIRANNO IL RAGGRUPPAMENTO O IL CONSORZIO, che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori economici conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi da indicare in sede di offerta e qualificata come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. Nel suddetto documento o in altra dichiarazione dovranno essere indicate le quote di partecipazione al raggruppamento e le quote di esecuzione che verranno assunte dai concorrenti riuniti;

- In caso di raggruppamento temporaneo di imprese già costituito: COPIA SCANSITA E FIRMATA DEL MANDATO COLLETTIVO SPECIALE IRREVOCABILE con rappresentanza conferito alla mandataria oppure copia autentica dell'atto costitutivo. Nel suddetto documento o in altra dichiarazione dovranno essere indicate le quote di partecipazione al raggruppamento e le quote di esecuzione che verranno assunte dai concorrenti riuniti;

2) Attestazione di avvenuto sopralluogo (modello Allegato 2)

3) Informativa sul trattamento dei dati personali firmata per presa visione (modello Allegato 3)

BUSTA N. 2 – OFFERTA TECNICA

La busta 2 dovrà essere chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà indicare all'esterno il nome del mittente e l'indicazione "BUSTA 2 OFFERTA TECNICA" e dovrà contenere la propria offerta tecnica, strutturata come descritto al successivo paragrafo.

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

BUSTA N. 3 – OFFERTA ECONOMICA

La busta 3 dovrà essere chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà indicare all'esterno il nome del mittente e l'indicazione "BUSTA 3 OFFERTA ECONOMICA" e dovrà contenere la propria offerta economica, compilando l'Allegato 4 – "Offerta economica".

Il modello dovrà essere corredato da apposita marca da bollo del valore di euro 16,00 nel rispetto di quanto stabilito dal DPR 642/1972.

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

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

L'offerta presentata sarà valida e vincolante per un periodo pari a 180 giorni.

ART.7. CRITERI E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

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

	PUNTEGGIO MASSIMO
OFFERTA TECNICA	60

OFFERTA ECONOMICA	40
TOTALE	**100**

Il Comune di Nerviano si riserva la facoltà, prevista dall'art. 108 c. 10 del D.lgs. 36/2023, di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Si procederà all'aggiudicazione pur in presenza di una sola offerta purché valida ed ammissibile.

OFFERTA TECNICA

(punti massimi attribuibili 60)

Ogni concorrente dovrà presentare una relazione contenente la propria offerta tecnica che descriva in dettaglio sia le attività in merito alle proposte migliorative (punto B TABELLA), sia l'offerta in merito alla pregressa esperienza (punto A TABELLA).

Il progetto tecnico, compresi gli elaborati grafici, dovrà essere illustrato in un massimo di 5 pagine, formato A4, carattere Times New Roman grandezza 12 e interlinea singola. In caso di progetto composto da più di 5 pagine si valuterà solo fino alla pagina 5. In quest'ultimo caso potrà determinarsi l'esclusione del concorrente ove la mancata valutazione delle pagine eccedenti determini l'incompletezza dell'offerta stessa.

Il progetto qualitativo degli interventi migliorativi da presentare in sede di gara dovrà almeno contenere:

- Una relazione descrittiva
- Lo schema planimetrico con le opere da sostituire/ realizzare
- Il computo metrico, che non sarà preso in esame ai fini della valutazione dell'offerta
- Il cronoprogramma dei lavori da effettuare, che non sarà preso in esame ai fini della valutazione dell'offerta

L'Offerta Tecnica dovrà essere redatta in lingua italiana ed essere sottoscritta dalla persona che riveste la legale rappresentanza del concorrente o da procuratore speciale autorizzato ai sensi di legge. Nel caso di raggruppamento temporaneo non ancora costituito l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da procuratore speciale autorizzato ai sensi di legge di tutti i soggetti facenti parte del Raggruppamento; nel caso di raggruppamento già costituito: dal legale rappresentante o da procuratore speciale autorizzato ai sensi di legge del soggetto mandatario; in caso di consorzio: dal legale rappresentante o da procuratore speciale autorizzato ai sensi di legge del consorzio. Non è dovuto alcun compenso per la presentazione dell'offerta tecnica né è prevista la restituzione della stessa ai soggetti non aggiudicatari.

MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

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

	CRITERI DI VALUTAZIONE	DETTAGLI	PUNTEGGIO	TIPOLOGIA CRITERIO
A	**Esperienza maturata nella conduzione di attività bar/ristorante**		**Fino a 15 punti**	**T**
	Tipologia di attività commerciale condotta	• bar/ ristorante (5 punti) • altra attività commerciale (2 punti) • nessuna attività (0 punti)	(Fino a 5 punti)	**T**
	Durata della conduzione	• Da 1 a 5 anni (un punto per ciascun anno per un massimo di 5 punti) Verranno computati cumulativamente gli anni relativi a più periodi di gestione, qualora almeno tre anni siano stati svolti in continuità di conduzione.	(Fino a 5 punti)	**T**
	Dimensioni dell'attività *Saranno computati per il calcolo della superficie tutti gli ambienti a servizio dell'attività, compresi magazzini, bagni ecc…*	• Da 0 a 100 mq (3 punti) • Da 101 a 150 mq (4 punti) • Da 151 mq (5 punti)	(Fino a 5 punti)	**T**
B	**Proposte di interventi migliorativi della struttura per l'intero periodo della locazione**		**Fino a 45 punti**	
B.1	Sostituzione caldaia a gas per riscaldamento con pompa di calore	Sarà valutato l'impatto visivo della soluzione e la qualità tecnica del progetto	(Fino a 5 punti)	**D**
B.2	Realizzazione sistema raffrescamento ambiente	Sarà valutato l'impatto visivo della soluzione, la qualità tecnica del progetto e le superfici degli ambienti su cui si interviene	(Fino a 5 punti)	**D**
B.3	Separazione linea di acqua potabile, a servizio degli ambienti oggetto	Sarà valutata la qualità della soluzione proposta	(Fino a 10 punti)	**D**

	della locazione, con realizzazione di nuova utenza			
B.4	Adeguamento porta di accesso esterna con realizzazione di bussola d'ingresso finalizzata a implementare l'insonorizzazione acustica	Sarà valutata l'entità dell'intervento e l'impatto qualitativo della soluzione proposta	(Fino a 20 punti)	**D**
B.5	Adeguamento dei serramenti esistenti finalizzata a implementare l'insonorizzazione acustica e termica	Sarà valutata l'entità dell'intervento e l'impatto qualitativo della soluzione proposta	(Fino a 5 punti)	**D**

L'immobile è sottoposto a vincolo da parte degli Enti di tutela, in quanto edificio di proprietà pubblica con più di 70 anni, ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e s.m.i. e pertanto l'esecuzione di opere e lavori è soggetta ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano. È cura e onere dell'operatore economico aggiudicatario predisporre tutta la documentazione necessaria al fine di richiedere l'autorizzazione, che sarà trasmessa dall'Amministrazione comunale, e conformarsi alle eventuali modifiche progettuali espresse dalla Soprintendenza.

Le proposte offerte dai concorrenti verranno valutate sia in termini sostanziali che formali in relazione anche alla completezza e alla congruità delle stesse. Verranno pertanto assegnati i maggiori punteggi alle migliori offerte tecniche che si distingueranno per le inequivocabili caratteristiche di valore e qualità.

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

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

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

LA COMMISSIONE VALUTERÀ:

- **Completezza**: valutazione del grado di completezza e profondità di descrizione degli interventi rispetto al contesto, agli obiettivi ed al risultato;

- **Concretezza**: valutazione della capacità di attuare in modo semplice e concreto quanto proposto rispetto al contesto di riferimento, in relazione agli obiettivi richiesti ed ai risultati attesi;
- **Chiarezza**: valutazione del grado di esporre in modo chiaro ed irreprensibile la descrizione degli interventi
- **Congruità**: delle soluzioni proposte in rapporto all'immobile e all'uso dello stesso.

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

1. Nella colonna "Tipologia Criterio" vengono indicati con la lettera D i "Punteggi discrezionali" vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice;
2. Nella colonna "Tipologia Criterio" vengono indicati con la lettera T i "Punteggi tabellari", vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificatamente richiesto;
3. Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica:

a) La Commissione per l'attribuzione dei punteggi degli elementi di valutazione discrezionali e tabellari opererà attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$\mathbf{C\ (a) = \Sigma n\ [\ Wi\ x\ V(a)i\ ],}$$

in cui:

i. C (a) = indice di valutazione dell'offerta(a);

ii. Σn =sommatoria;

iii. n = numero totale dei criteri;

iv. Wi = peso o punteggio attribuito al criterio(i);

v. V(a)i=coefficiente della prestazione dell'offerta(a) rispetto al criterio (i);

b) Criteri discrezionali (identificati dalla lettera D della tabella di cui sopra):

i. In base alla documentazione che costituisce l'offerta tecnica contenuta nella busta «Offerta tecnica», a ciascun elemento di valutazione è attribuito un

punteggio con il metodo della “media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari;

ii. In particolare si stabilisce che i suddetti coefficienti saranno attribuiti in base alle valutazioni dell’offerta tecnica espresse sul livello di giudizio di merito così determinate:

ECCELLENTE	analisi completa ed esaustiva, con eccellente grado di disquisizione tecnico – amministrativa – normativa e semantica sia rispetto a quanto indicato nel bando, nel capitolato e negli allegati ad ottimo grado di dettaglio, sia generale che puntuale, con eccellente contestualizzazione, nella chiarezza di esposizione di quanto il concorrente propone ed espone.
OTTIMO	analisi con alto grado di analisi tecnico amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto nel bando, nel capitolato e negli allegati, con ottimo dettaglio sia generale che puntuale con alta contestualizzazione, con minore chiarezza e precisione nell’esposizione di quanto proposto.
BUONO	offerta con buon grado di analisi tecnico amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto nel bando, nel capitolato e negli allegati, con buon dettaglio di analisi degli elementi e con buona contestualizzazione, chiarezza e precisione di quanto proposto.
DISCRETO	analisi con discreto grado di analisi tecnico amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto nel bando, nel capitolato e negli allegati, con discreto dettaglio di analisi contestualizzazione, chiarezza e precisione di quanto proposto
SUFFICIENTE	offerta con sufficiente grado di analisi tecnico amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto nel bando, nel capitolato e negli allegati, con sufficiente dettaglio di analisi degli elementi e con sufficiente contestualizzazione, chiarezza e precisione di quanto proposto.
INSUFFICIENTE	offerta con insufficiente grado di analisi tecnico amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto nel bando, nel capitolato e negli allegati, senza dettaglio di analisi degli elementi e senza o con pochissima contestualizzazione, chiarezza e precisione di quanto proposto.

Si stabilisce inoltre di attribuire ai sopraindicati giudizi di merito i coefficienti indicati nella sottostante tabella, tra 0 e1

Giudizio di merito	**Coefficiente corrispondente**
Eccellente	Da 0,90 a 1
Ottimo	Da 0,80 a 0,89

Buono	Da 0,60 a 0,79
Discreto	Da 0,40 a 0,59
Sufficiente	Da 0,20 a 0,39
Insufficiente	Da 0,00 a 0,19

I coefficienti per la valutazione dei sub criteri V(a)i di natura qualitativa verranno determinati attraverso la media dei coefficienti variabile tra 0 (valutazione minima) e 1 (valutazione massima), attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari;

Si procederà alla trasformazione della media dei coefficienti attribuiti a ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando a uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate (non applicabile in caso di unica offerta);

Ciascun coefficiente (media) come sopra determinato per ciascun sub criterio sarà moltiplicato per il relativo sub peso al fine di ottenere il punteggio;

Sommatoria dei punteggi relativi al singolo concorrente;

Criteri tabellari: ai criteri tabellari saranno assegnati i punteggi indicati nella griglia;

La somma dei sub criteri (qualitativi, quantitativi e tabellari) come precedentemente determinati darà luogo al punteggio dei singoli criteri;

Non si procederà alla riparametrazione dei criteri di natura tabellare e in caso di una sola offerta valida e ammessa alla valutazione tecnica;

La valutazione delle offerte tecniche è demandata ad una Commissione giudicatrice nominata dall'Amministrazione Comunale dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

È prevista una soglia minima di sbarramento pari a 15 punti. Verranno ammessi all'apertura della busta economica i concorrenti che avranno raggiunto una valutazione dell'offerta tecnica, superiore a punti 15 dopo la riparametrazione;

Nelle operazioni matematiche effettuate per l'attribuzione dei punteggi agli elementi tecnici verranno usate cinque cifre decimali dopo la virgola, il punteggio verrà espresso con due decimali dopo la virgola con arrotondamento all'unità superiore qualora la terza sia pari o superiore a cinque;

Non si procederà alla riparametrazione in caso di unica offerta valida.

OFFERTA ECONOMICA

(punti massimi attribuibili 40)

Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative (al rialzo) sul canone annuale. Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo base e tale evenienza è considerata causa di esclusione dalla procedura di gara.

Non è consentita la presentazione di offerte parziali, limitate ad una sola o più parti di quanto previsto dai documenti di gara. Tale circostanza sarà pertanto motivo di esclusione dell'offerta la quale deve riguardare la totalità di quanto richiesto negli articoli precedenti

L'attribuzione del coefficiente per il suddetto criterio, relativo al rialzo sul canone annuale di locazione posto a base di gara, sarà effettuata con l'applicazione della seguente formula, fermo ed impregiudicato il rialzo proposto dai concorrenti che risulterà vincolante contrattualmente per gli stessi:

X= (P1 x C) / P0

Dove

C= punti massimi assegnabili all'offerta economica: 40

P0= canone più alto tra quelli offerti dai concorrenti

P1= canone offerto dal concorrente a cui si deve attribuire il punteggio

X= punteggio spettante al concorrente

CALCOLO DEL PUNTEGGIO COMPLESSIVO ATTRIBUITO A CIASCUN OPERATORE

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

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

In caso di parità del punteggio finale la locazione verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto nell'offerta economica, in caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

ART.8. MODALITÀ DI APERTURA DELLE BUSTE E ASSEGNAZIONE

Nel rispetto del principio di trasparenza dell'azione amministrativa si fa presente che saranno pubblicate sul sito dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti" - le date in cui verranno aperte le buste telematiche componenti l'offerta. In quest'ottica, si fa presente che la prima seduta di gara per l'apertura della "Busta n. 1" contenente la documentazione amministrativa avrà luogo in seduta pubblica il giorno 17 dicembre alle ore 10:00.

Eventuali modifiche del giorno e dell'ora della seduta pubblica per l'apertura delle buste saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Nerviano.

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

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

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

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

La procedura sarà assegnata provvisoriamente al concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo maggiore, come risultante dalla graduatoria definitiva.

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

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

In caso di fallimento, di risoluzione o di recesso del contratto, il Comune si riserva lo scorrimento della graduatoria.

ART.9. STIPULA DEL CONTRATTO

Ad intervenuta adozione della determinazione di aggiudicazione, nel rispetto dei termini di legge, si procederà alla stipula del contratto di locazione mediante scrittura privata.

Le spese del contratto relative al bollo, all'imposta annuale di registrazione e a qualsiasi altra spesa diretta o indiretta riguardante la stipula del contratto sono a carico del Conduttore.

ART.10. DOCUMENTI CHE REGOLANO L'AFFIDAMENTO

I documenti contrattuali che regolano i rapporti fra le parti sono:

- Il presente bando di gara;
- Il Capitolato tecnico e i suoi allegati;
- L'offerta tecnica ed economica presentata dal Conduttore;
- Le leggi, i regolamenti ed in genere tutte le norme, nessuna esclusa, che riguardano i lavori oggetto dell'appalto, ancorché non espressamente richiamate nel contratto e nel Capitolato Tecnico.

ART.11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è la Dott.ssa Silvia Ardizio.

ART.12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla Protezione dei Dati Personali (GDPR 2016/679), si informa che i dati forniti dagli operatori saranno trattati, dal personale autorizzato dell'Ente, esclusivamente ai fini di cui alla presente procedura di gara e osservando le disposizioni di cui alla vigente normativa. I dati forniti saranno pubblicati nel rispetto della normativa e potranno

essere comunicati ad altri enti (es. camera di Commercio, Regione Lombardia, ANAC, Procura della Repubblica, ecc.) ai fini dei controlli e delle verifiche previste dalle norme vigenti.

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

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

Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Nerviano, a cui l'interessato potrà rivolgersi e contattare ai seguenti riferimenti:

- Telefono: 033143891;
- Pec: urp@pec.comune.nerviano.mi.it;
- Mail: info@comune.nerviano.mi.it

Per qualsiasi informazione e/o ulteriore chiarimento, è possibile contattare il Responsabile della Protezione dei Dati, Dott. Paolo Tiberi, all'indirizzo e-mail rpd@comune.nerviano.mi.it

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano il Capitolato Tecnico, la L. n. 392/78, il Codice civile e la normativa vigente in materia.

ART.13. ALLEGATI

Sono parte integrante del presente Bando i seguenti allegati:

- Capitolato Tecnico
- Allegato 1_ Domanda di partecipazione
- Allegato 2_ Attestato di sopralluogo
- Allegato 3_ Informativa sul trattamento dei dati personali
- Allegato 4_ Offerta economica
- Planimetria

Nerviano 27.10.2025

La Responsabile dell'Area I Servizi al Cittadino Affari Generali e Digitalizzazione
Dott.ssa Silvia Ardizio