COMUNE DI PREGNANA MILANESE
Città Metropolitana di Milano
Piazza Libertà 1/3
Tel. 02/93967.200 – Fax 02/93590747
C.F. 86502760159 – P. IVA 03890690153

Settore Educativo Culturale

BANDO DISCIPLINARE DI GARA PER LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATO A BAR RISTORANTE SITO IN PREGNANA MILANESE VIA LEOPARDI, 5
CIG Z9733D883A

Con il presente bando il Comune di Pregnana Milanese intende affidare in locazione un immobile di sua proprietà sito in via Leopardi a Pregnana Milanese destinato ad attività di bar ristoro con procedura aperta.

Art. 1 - AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Pregnana Milanese (MI) Piazza Libertà n. 1/3
Per informazioni: Tel. 02/93967.227 – dott.ssa M. Luisa Colombo
Posta Elettronica Certificata: protocollo@pec.comune.pregnana.mi.it
RUP: dott.ssa M. Luisa Colombo
Ulteriori informazioni sono disponibili presso: i punti di contatto sopra indicati.

Art. 2 – PROCEDURA DI GARA

La locazione sarà affidata mediante procedura aperta, aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa. La procedura sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

Art. 3 - OGGETTO E CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE

L'oggetto del presente bando consiste nella locazione dell'immobile destinato a pubblico esercizio sito nel Comune di Pregnana Milanese in via Leopardi, 5 di cui dati catastali saranno comunicati a seguito dell'affidamento.
La destinazione dell'immobile è di tipo commerciale per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, per cui dovrà essere presentata all'Ufficio SUAP comunale una SCIA per tutta la durata del contratto.
La locazione è subordinata al rispetto delle condizioni previste dal Capitolato Speciale di Oneri (CSO).
E' fatto divieto nel locale oggetto di locazione di installare ed usare apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo, di cui ai cc. 5 e 6 dell'Art. 110 del TULPS.
Per le specifiche dell'oggetto di gara e modalità di conduzione dell'immobile si rinvia al CSO.

Art. 4 – CANONE DI LOCAZIONE – IMPORTO A BASE D'ASTA

Il canone annuale di locazione posto a base di gara è € 15.000,00 oltre IVA. Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative (al rialzo) sul canone annuale. Il rialzo deve essere proposto **su base annua e moduli definiti di € 500,00** (a titolo esemplificativo l'offerta può essere di 15.500,00 oppure 16.000,00 oppure 16.500,00 ecc.). Il canone di locazione sarà aggiornato all'indice ISTAT annualmente, come previsto dall'Art. 22 c. 2 del Regolamento comunale per le concessioni, locazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare.

Art. 5 – DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è di anni 10 (dieci) e si intende rinnovabile per una durata pari a quella del primo affidamento

Art. 6 – SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Possono partecipare alla gara:

a. gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative;
b. i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422, del decreto legislativo del 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
c. i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
d. i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;

In caso di raggruppamento o consorzio non ancora costituito, le Imprese che intendono partecipare alla gara in tale forma dovranno produrre, singolarmente, i dati e i documenti richiesti nel disciplinare di gara nonché dichiarazione da cui risulti tale intendimento con espressa indicazione dell'impresa che assumerà la veste di capogruppo e mandataria e di tutti i soggetti che lo compongono.

L'offerta congiunta dovrà essere sottoscritta da tutte le Imprese che fanno parte del raggruppamento o del consorzio ordinario di concorrenti.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo d'imprese o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero in forma individuale qualora partecipi alla medesima gara in raggruppamento/consorzio.

In caso di aggiudicazione i soggetti assegnatari non possono essere diversi da quelli indicati in sede di gara.

In caso di partecipazione alla gara dei consorzi andrà specificato se il consorzio intende eseguire direttamente la gestione oppure affidarlo alle imprese consorziate; quest'ultimo caso dovrà indicare quale/i, tra le imprese facenti parte del consorzio, eseguirà/eseguiranno le prestazioni oggetto della gara e in che misura; a queste ultime è fatto divieto di partecipare, in qualunque altra forma, alla presente gara.

Sia il Consorzio che la/e Consorziata/e indicata/e quale esecutrice/i della prestazione in caso di aggiudicazione, dovranno produrre singolarmente i dati e i documenti richiesti nel bando di gara.

Art. 7 - REQUISITI MINIMI RICHIESTI

Gli operatori economici e per essi il rappresentante legale devono

a) possedere i requisiti di ordine generale ossia non trovarsi nelle condizioni di esclusione dalla partecipazione a procedure di gara con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale;
b) aver effettuato il sopralluogo ai locali oggetto della locazione;
c) essere in possesso dei seguenti requisiti minimi di idoneità professionale e di capacità tecnica e professionale

Requisiti di idoneità professionale richiesti al legale rappresentante o altra persona delegata alla somministrazione

1) iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura con oggetto attinente al servizio di cui al presente avviso
2) possesso dei requisiti morali e professionali prescritti per l'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande dell'art. 71 del D. Lgs. 59/2010 e degli artt. 65 – 66 della L. R. Lombardia 6/2010.

In caso di associazione, società od organismi collettivi i requisiti morali predetti devono essere posseduti dal personale preposto all'attività commerciale e da tutti i seguenti soggetti individuati dall'art. 85 del D.Lgs. 159/2011

- per le associazioni da chi ne ha la legale rappresentanza;
- per le società di capitali anche consortili, per le società cooperative, per i consorzi dal legale rappresentante e dai componenti l'organo di amministrazione, dai soci o consorziati per conto dei quali le società o i consorzi operino in modo esclusivo nei confronti della Pubblica Amministrazione;
- per le società di capitali anche dal socio di maggioranza se società con numero di soci superiori a quattro o dal socio in caso di società con socio unico;
- per i consorzi da chi ne ha la rappresentanza e dalle società consorziate;
- per le società semplici, a nome collettivo e in accomandita semplice da tutti i soci;
- per le RTI dalle imprese costituenti il raggruppamento secondo le modalità indicate ai punti precedenti;
- per le società personali dalle persone fisiche che ne siano socie.

Requisiti di ordine tecnico organizzativo

1) possesso di adeguata capacita tecnico organizzativa, attinente e proporzionata all'oggetto della concessione, da comprovarsi mediante dichiarazione autocertificata di cui alla parte specifica dell'Allegato Modello A:

1.a svolgimento di servizi analoghi eseguiti direttamente nel biennio antecedente la data di pubblicazione del bando

1.b disponibilità di personale adeguatamente formato allo svolgimento dei servizi

L'operatore economico è tenuto ad effettuare un sopralluogo ai locali, previo appuntamento con l'Ufficio Cultura tel. 02/93967.227-228 - e-mail socioculturali@comune.pregnana.mi.it

Art. 8 – TERMINI E **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**.

1. PRESENTAZIONE OFFERTE

Il plico contenente le offerte e relativa documentazione dovrà essere sigillato e pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Pregnana Milanese – Piazza Libertà, 1 entro le ore 12,00 del giorno di lunedì 10 GENNAIO 2022 riportando la seguente dicitura **OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE BAR/RISTORANTE SITO IN** VIA LEOPARDI 5 – PREGNANA MILANESE.

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura deve contenere tre buste, una contenente la documentazione richiesta e altre due buste **relative alle due parti dell'offerta tecnica e** economica, ciascuna sigillata e controfirmata e riportante l'indicazione dell'offerta in esse contenuta.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopra indicato.

2. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

2.A - BUSTA A riportante la dicitura **"Documenti per partecipare alla gara"** contenente i seguenti documenti:

1. **Capitolato d'Oneri** firmato dal legale rappresentante dell'operatore economico ovvero il firmatario della domanda di partecipazione;
2. Allegato A Modello Istanza di partecipazione per imprese, persone fisiche e altri tipi di operatori economici e dichiarazioni sostitutive ai sensi degli artt. 46-47 D.P.R. 445/2000 con copia del documento di identità del sottoscrittore riportante l'inesistenza di cause di esclusione a contrattare con la P.A. e possesso dei requisiti morali e professionali;
3. RTI/CONSORZI In caso di partecipazione di un RTI o consorzio costituiti lo stesso deve presentare copia conforme **dell'atto costitutivo** da cui risultino tutti gli operatori economici costituenti.
4. In caso di partecipazione di singolo operatore facente parte di un consorzio lo stesso deve presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46-47 D.P.R. 445/2000, con copia del documento di identità del sottoscrittore, in cui dichiara da quale consorzio fa parte, di partecipare come concorrente singolo e che il consorzio non partecipa alla medesima gara.
5. In caso di partecipazione di una ATI o consorzio che si andrà a costituire, si deve dichiarare nel Modello A l'impegno a conferire mandato, sottoscritto da tutte i soggetti coinvolti.
6. CAUZIONE PROVVISORIA La cauzione provvisoria è fissata pari ai tre mensilità del canone posto **a base d'asta ovvero € 4.575,00** IVA inclusa = quattromilacinquecentosettantacinque euro

La cauzione va presentata, a pena di esclusione dalla gara, nelle seguenti modalità:

- mediante versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale – Banca Popolare di Milano IBAN IT83X0503433620000000000300 causale del versamento "Cauzione provvisoria locazione immobile comunale sito in via Leopardi, 5 Pregnana Milanese";
- mediante fideiussione bancaria rilasciata da istituti di credito o banche autorizzate all'esercizio di attività bancaria ai sensi del D.Lgs. 385/1993;
- mediante polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione in possesso dei requisiti di cui al D. Lgs. 385/1993;
- mediante fideiussione rilasciata da intermediario finanziario iscritto nell'elenco di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993 che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

La fideiussione o polizza fideiussoria deve avere validità pari a 180 giorni dalla presentazione dell'offerta e deve contenere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione da parte del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta della S.A.

La fotocopia della ricevuta di versamento o l'originale della fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa deve essere inserita nel plico dei documenti richiesti.

2.B - BUSTA B riportante la dicitura **"Offerta Tecnica"** dovrà contenere il seguente documento: relazione di max. 10 pagine redatta sulla base delle indicazione di cui al Capitolato d'Oneri Art. 3-3.2.

2.C - BUSTA C riportante la dicitura **"Offerta Economica"** che dovrà contenere la seguente documentazione:

dichiarazione di offerta – con validità pari a 180 giorni dalla sua presentazione utilizzando l'allegato modello All.C sottoscritto in modo leggibile e per esteso da:

- nel caso di impresa individuale dal titolare;
- nel caso di società, cooperative o consorzi dal legale rappresentante;
- nel caso di RTI/consorzi costituiti dal legale rappresentante del mandatario;
- nel caso di RTI/consorzi costituendi dai legali rappresentanti di tutti i componenti;
- nel caso di persona fisica dal sottoscrittore della domanda di partecipazione.

Non sono ammesse:

- offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- al ribasso rispetto all'importo a base di gara.

Nella busta dove è inserita l'offerta redatta sul modello All. C non deve essere inserito altro documento.

Art. 9 – ESCLUSIONI DALLA GARA

In caso di offerte incomplete o irregolari rispetto alle dichiarazioni sostitutive richiesta la S.A. darà un termine non superiore a otto giorni per acquisire le regolarizzazioni delle dichiarazioni, indicando i contenuti e i soggetti che devono presentarle. In caso le integrazioni e/o correzioni non pervenissero nel termini indicati, l'operatore sarà escluso dalla gara.

Sono da ritenersi esclusi i concorrenti che presentino:

- il plico dell'offerta oltre il termine di scadenza fissato;
- il plico che presenti modalità di chiusura e confezionamento difformi da quanto richiesto e tali da non assicurarne l'integrità, senza le corrette diciture e quindi non riconoscibili per il loro contenuto;
- il plico mancante di una delle buste contrassegnate e previste dal presente bando;
- offerta economica mancante della firma del titolare e/o rappresentante legale o suo delegato;
- offerta economica mancante del canone annuale offerto;
- offerte economiche condizionate, che presentino precondizioni e/o riserve a cui l'offerta risulti subordinata;
- non aver effettuato il sopralluogo obbligatorio alla struttura.

Art. 10 - PROCEDURA DI GARA E SELEZIONE DELLE OFFERTE

Il criterio di selezione delle offerte è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Seduta pubblica per apertura buste: ore 9:30 del giorno martedì 11 gennaio 2022 presso la Sala Giunta Comunale - Piazza Libertà 1 primo piano.

Possono assistere i titolari/rappresentanti legali o loro delegati degli operatori economici che hanno presentato domanda di partecipazione alla gara.

Il R.U.P. procederà a:

- verificare l'integrità e la conformità dei plichi secondo quanto richiesto dal presente bando;
- aprire la Busta A contenente la documentazione amministrativa e verificherà la regolarità e correttezza dei documenti contenuti per l'ammissione o esclusione dei concorrenti alle fasi successive della gara;
- aprire le Buste B, che saranno numerate, siglate e datate.

La S.A. si riserva di verificare a campione la veridicità di quando dichiarato.

Il R.U.P. procederà a nominare con apposito atto di determinazione la Commissione di Gara, che in una o più sedute riservate valuterà le offerte tecniche, attribuendo a ciascuna offerta un punteggio sulla base di quanto stabilito successivamente nei "Criteri di valutazione dell'offerta".

In seduta pubblica, previa comunicazione ai concorrenti, il R.U.P. procederà alla lettura dei punteggi assegnati alle offerte tecniche e all'apertura delle Buste C.

Sarà quindi assegnato il punteggio a ciascuna offerta economica secondo i criteri di valutazione stabiliti. Quindi il R.U.P. sommati i punteggi ottenuti rispettivamente dalle offerte tecniche ed economiche, definirà la graduatoria dei concorrenti e aggiudicherà la gara all'operatore economico che avrà ottenuto il punteggio maggiore.

L'aggiudicazione sarà comunicata a tutti i concorrenti non aggiudicatari e si procederà allo svincolo della cauzione provvisoria.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, mentre per la S.A. lo diventa trascorsi trenta giorni dall'aggiudicazione.

La S.A. si riserva di:

- non aggiudicare la gara;
- aggiudicare in presenza di una sola offerta, se ritenuta vantaggiosa per l'Ente.

1) OFFERTA ECONOMICA: max 30 punti determinati sulla base del canone mensile offerto partendo dal minimo stabilito dai termini di gara. Si riconoscerà un massimo di 30 punti all'offerta che garantirà un canone di affitto più elevato. Alle altre offerte il punteggio sarà attribuito mediante calcolo secondo la seguente formula:

PEo = PE(max) * (Po / Pmax)

dove PEo = punteggio economico dell'offerta di un concorrente

PE(max) = punteggio economico massimo assegnabile

Po = prezzo offerto dal concorrente

Pmax = prezzo più alto offerto in gara

2) OFFERTA TECNICO PROGETTUALE: max 70 punti così determinati:

CRITERIO	ELEMENTI DI VALUTAZIONE	Sub-pesi	Pesi
	elementi qualitativi		
1	Interventi strutturali riferiti alla spesa di investimento obbligatorio – CSO Art. 3 punto 3.2. lett. A)		30
1.1	Intervento sugli impianti di erogazione di acqua, luce e g finalizzati alla completa separazione dei medesimi tra loc bar/ristorante e piano seminterrato.	10	
1.2	Installazione nuovo impianto di condizionamento con funzione di riscaldamento.	10	
1.3	Intervento su impianto elettrico per adeguamento o completo rifacimento	6	
1.4	Installazione di impianto di erogazione di acqua calda dedicato al locale bar/ristorante	4	
	sub totale punto 1		30
2	Altri Interventi riferiti alla spesa di investimento migliorativi – CSO Art. 3 punto 3.2. lett. B)		40
2.1	Interventi strutturali finalizzati all'efficientamento energetico (cappotto interno o esterno, installazione	15	

	pannelli fotovoltaici, sostituzione serramenti o altri interventi analoghi)		
2.2	Interventi strutturali di riqualificazione delle aree interne e esterne (area dehor).	10	
2.3	Sostituzione o integrazione degli arredi esistenti del locale e/o della cucina e/o del retro bancone.	10	
2.4	Proposte finalizzate al rilancio dell'immagine del locale – vedi dettagli in CSA Art. 3 punto 3.2 lett. B4)	5	
	sub totale punto 2		40
	Totale elementi qualitativi (Busta B)		70
	Totale elementi economici (Busta C)		30

Il metodo di calcolo per l'attribuzione dei punteggi qualitativi è effettuato come indicato di seguito.
Punteggio qualitativo finale di ciascuna offerta è dato dalla sommatoria dei punteggi medi ottenuti per singolo requisito/elemento valutativo.
Ogni commissario attribuisce il proprio coefficiente di valutazione (C) a ciascun requisito; tale coefficiente viene moltiplicato per il sub peso (sp) di ciascun requisito ottenendo così il punteggio assegnato da ciascun commissario e a seguire viene calcolata la media tra i punteggi attribuiti dai commissari; la somma delle medie di punteggi attribuite a ciascun requisito dà il punteggio della valutazione finale.

V(a) = Σ Pv (r) dove:

V(a) = valutazione qualitativa dell'offerta (a);

Σ = sommatoria

Pv (r) = media dei punteggi dei commissari (Pc) Pc = punteggio attribuito a ciascun requisito (r) Pc = C*sp

I coefficienti per la valutazione degli elementi qualitativi sono quelli compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali, sulla base della seguente scala di valutazione:

	Indicatori per l'attribuzione del punteggio	Giudizio	Coefficiente
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto supera ampiamente le attese della stazione appaltante ovvero rileva una qualità eccezionalmente elevata.	Ottimo	1,00
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto risponde ad una condizione più che adeguata rispetto a quella richiesta dalla stazione appaltante ovvero presenta una più che soddisfacente rispondenza alle aspettative della stazione appaltante.	Buono	0,75
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto risponde ad una condizione minima richiesta dalla stazione appaltante ovvero presenta una soddisfacente rispondenza alle aspettative della stazione appaltante.	Sufficiente	0,50
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto risponde ad una condizione al di sotto del minimo richiesto dalla stazione appaltante ovvero presenta una scarsa rispondenza alle aspettative della stazione appaltante.	Non pienamente sufficiente	0,25
	Questa valutazione si applica quando il servizio proposto inadeguato rispetto a quanto richiesto dalla stazione appaltante ovvero presenta una non rispondenza alle aspettative della stazione appaltante. Questa valutazione si applica anche nel caso di assenza di elementi o di elementi certi per la determinazione del punteggio.	Inadeguato	0,00

Art. 11 – **DISPOSIZIONI DA ATTUARE PRIMA DELL'AVVIO DELLA GESTIONE**

In caso di presentazione di offerta da parte di A.T.I. non costituita, la stessa dovrà costituirsi entro