

BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO BISTROT PRESSO I LOCALI DI PALAZZO TRIVULZIO – VIA BIANCHI 18

IL RESPONSABILE DEL SETTORE GT

PREMESSO che l'immobile oggetto del presente avviso è un bene patrimoniale disponibile poiché inserito nel Piano delle Alienazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27/02/2025;

Vista la determinazione n. 442 del 06/06/2025 con cui si è approvato lo schema del presente avviso pubblico e relativi allegati;

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla concessione in locazione a terzi dell'immobile commerciale di proprietà comunale all'interno di Palazzo Trivulzio identificato in catasto urbano al Foglio 9 Mappale 19 sub. 702 (parte comune), sub. 706 e sub. 707 per una superficie di mq 180,00 circa, cat. C1, per destinarlo a locazione come pubblico esercizio.

DESCRIZIONE DEL BENE

I locali destinati a bistrot – oggetto della presente gara - sono collocati all'interno dell'edificio di Palazzo Trivulzio, cui si accede dal cortile del Palazzo Trivulzio, con accesso dalla Via Bianchi civico 18.

L'immobile, di particolare pregio architettonico, è a pianta a L, di dimensione complessiva pari a circa 180 mq, formato da tre sale collegate fra di loro attraverso un vestibolo con futuro accesso da Via Dante. Al piano primo dell'immobile trovano spazio n. 2 (due) spogliatoi addetti accessibili anche mediante ascensore.

All'ambiente ad oggi si accede dalla corte interna di Palazzo Trivulzio, da uno spazio condominiale che sarà condiviso con la Fondazione Teatro Trivulzio, la quale potrà sempre accedere, in quanto necessario all'accessibilità da parte delle persone disabili alle sale a loro assegnate.

Il locale è provvisto sia di n. 2 servizi igienici con antibagno/spogliatoio addetti al piano primo che di servizi igienici per gli utenti al piano terra (con bagno disabili).

Fanno parte dell'immobile anche le parti comuni identificate al sub. 701 e sub. 702. Il sub. 701 garantisce l'accesso ai locali del primo piano attraverso le scale e l'ascensore agli immobili dati in concessione alla Fondazione Teatro Trivulzio per la realizzazione delle iniziative promosse dalla Fondazione o dall'amministrazione comunale. Il sub. 702 (cortile e palco) potranno essere utilizzati in accordo con la Fondazione Teatro Trivulzio per la realizzazione di eventi.

In fondo alla sala che affaccia su Via Dante vi è la presenza di una scala in ferro che conduce al piano superiore e alle sale non ricomprese nella presente concessione, e pertanto la separazione del locale degli spazi non ricompresi nella locazione è oggetto di proposta tecnica (vedere Allegato Tecnico).

Nell'ambito della locazione rientra altresì una parte della corte interna su cui si affacciano i locali sopra descritti, ad uso esclusivo con possibilità di collocarvi attrezzature leggere (tavolini, sedie e ombrelloni) quale spazio esterno di pertinenza del bistrot (vedi Allegato Tecnico).

All'interno del cortile vi è la presenza un piccolo palco sul lato opposto dell'edificio fruibile per le manifestazioni all'aperto nelle stagioni primavera/estate e sfruttabile da seduta quando non utilizzato. Il palco è in muratura e finito tramite l'impiego di rivestimento in doghe in farina di legno. Il palco è dotato anche di specifico impianto di illuminazione e di quadri elettrici dotati di prese di forza.

I locali vengono locati nello stato di fatto in cui si trovano e privi di qualsiasi arredo e/o attrezzatura.

Sarà onere, pertanto, del locatario provvedere al loro allestimento.

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dal verbale alla data di consegna dello stesso, senza alcuna riserva od eccezione.

Eventuali altre aree potranno essere consegnate qualora ci sia l'accordo tra le due parti, mediante integrazione del contratto di affitto.

Le utenze sono a totale carico del concessionario. Si rimanda all'allegato tecnico per le planimetrie degli impianti presenti nell'immobile e da volturare come utenza. Si rimanda al successivo punto 4 lett. e).

La pulizia degli spazi comuni previsti al piano terra è a carico del concessionario, mentre quello al primo piano è a carico di Fondazione Teatro Trivulzio.

L'ottenimento dei provvedimenti (autorizzazioni, licenze, nulla osta, etc.) e/o l'attivazione di procedimenti amministrativi (SCIA, ecc.) - comunque denominati - necessari allo svolgimento delle attività oggetto della concessione, è a totale carico del Concessionario.

Qualsiasi intervento previsto dovrà essere preventivamente sottoposto al parere della Amministrazione comunale (L'immobile oggetto del presente bando è vincolato ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, DL 22 gennaio 2004 n. 42)

PREZZO A BASE D'ASTA

L'importo del canone di locazione a base d'asta per l'immobile individuato è fissato in € 2.000,00 (duemila/00) mensili, come determinato con relazione a firma di tecnico comunale agli atti del Comune.

SOPRALLUOGO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

È obbligo dei partecipanti effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico – strutturali e dare una corretta valutazione degli elementi rilevanti ai fini della concreta presentazione dell'offerta. Il sopralluogo potrà essere richiesto inviando al seguente indirizzo e-mail acasiraghi@comune.melzo.mi.it una richiesta indicando il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante della persona giuridica concorrente, munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, e-mail, e quanto altro ritenuto necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo. L'ultima data valida per poter effettuare il sopralluogo sarà il 25/06/2025.

Si precisa che il locale in questione sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Rimangono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni e quant'altro occorrente per l'uso a cui si intende destinare l'immobile, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Melzo o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico-impiantistico necessari. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Comunali.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio per la selezione dell'offerta migliore è quello riconducibile alla c.d. "offerta economicamente più vantaggiosa" individuata sulla base del miglior punteggio complessivo risultante dalla somma dei punteggi ottenuti per l'offerta economica e l'offerta tecnica.

Il canone mensile a base di gara è pari a € 2.000,00 (duemila/00), ovvero € 24.000,00 (ventiquattromila/00) su base annuale.

Sono ammesse solo offerte in rialzo rispetto al canone posto a base di procedura.

La locazione sarà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta, se ritenuta valida e purché il prezzo sia superiore a quello fissato come base di gara nel presente avviso.

L'indizione e l'esperimento della procedura non vincolano ad alcun titolo il Comune di Melzo, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione in locazione.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Melzo, della facoltà insindacabile di non procedere alla locazione.

CONDIZIONI CONTRATTUALI

La locazione dell'immobile sopra indicato sarà disciplinata, oltre che sulla base della normativa civilistica in materia, anche dalle seguenti condizioni:

Destinazione d'uso: commerciale: pubblico esercizio e attività correlate strumentalmente con l'uso principale (vendita)

Durata della locazione: anni 6 (sei) dalla data di stipula del contratto, rinnovabili di ulteriori sei anni, salvo esercizio del diniego di rinnovazione da parte del locatore, da comunicare al conduttore con lettera raccomandata A.R. almeno 12 mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art.29 della L.392/78.

Per la scadenza successiva alla prima è escluso il tacito rinnovo, pertanto l'immobile di cui trattasi, previa formale disdetta da comunicare almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, sarà rimesso sul mercato mediante procedura nuovo avviso, salvo che sussista l'interesse pubblico prevalente dell'Ente all'utilizzo diretto dell'immobile per finalità istituzionali;

Consegna dell'immobile: per permettere la realizzazione del sistema di contabilizzazione di cui al paragrafo "Opere a carico dell'amministrazione comunale", la stipula di contratto non potrà avvenire prima di 90 gg dall'assegnazione definitiva dell'immobile e comunque non prima dell'avvenuta conclusione dei lavori di cui al punto 1 del paragrafo soprarichiamato;

Canone: come offerto in sede di procedura (comunque superiore all'importo posto a base di gara);

Aggiornamento canone: annuale in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della L. n.392/78;

Modalità di pagamento: da corrispondersi tramite bonifico bancario in 4 rate trimestrali anticipate di pari importo. Il pagamento del canone non può essere sospeso o ritardato dal conduttore per nessun motivo;

Sublocazione/Cessione: È vietata la sublocazione, nonché la cessione, anche parziale, del contratto di locazione, fatta salva la disciplina di cui all'art.36 della L.392/78; la violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto;

Garanzie: a garanzia del puntuale rispetto da parte del conduttore degli obblighi contrattuali, al momento della stipula del contratto, il conduttore deve versare cauzione definitiva pari a n. 3 (tre) mensilità di canone offerto, da versare a mezzo pagamento attraverso pago P.A., fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune; tale cauzione resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti.

Utenze: Il conduttore si assume gli eventuali oneri relativi alle utenze ed i servizi svolti nell'immobile, quali ad esempio ove prestati:

- a) erogazione dell'acqua fredda e calda;
- b) fornitura energia elettrica;
- c) fornitura gas
- d) raccolta e trasporto delle immondizie;
- e) manutenzione ordinaria degli impianti di pertinenza di cui l'immobile è dotato.

Le spese dei consumi di energia elettrica e gas dovranno essere rimborsate secondo quanto verrà stabilito mediante appositi criteri ovvero rilevazione con contabilizzatori.

Allestimento e arredi: gli allestimenti dei locali oggetto del presente bando e tutti gli arredi sono a carico del conduttore e sono da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute prescritte dalla ATS competente.

Pulizie: La pulizia degli spazi comuni previsti al piano terra è a carico del locatario, mentre quello al primo piano è a carico di Fondazione Teatro Trivulzio.

Manutenzione ordinaria: Sono inoltre a carico del conduttore gli oneri relativi alla manutenzione delle parti e degli impianti di cui l'immobile è dotato.

Assicurazione RCTO: a carico del concessionario, le cui condizioni minime per ogni evento di sinistro per danni a terzi saranno per un massimale unico di garanzia per sinistro non inferiore ad € 3.000.000,00 con durata pari al periodo di durata della locazione. L'assicurazione dovrà essere prodotta a pena di decadenza all'atto di sottoscrizione del contratto.

Interventi: qualsiasi intervento edilizio e/o impiantistico da eseguire all'interno dell'immobile comunale dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, qualora necessaria, anche dalla Soprintendenza, essendo l'immobile di interesse storico, soggetto a vincolo della Soprintendenza, con conseguenti obblighi volti a garantirne la manutenzione e la conservazione.

Rimangono a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria occorrenti per l'uso a cui si intende destinare l'immobile, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Melzo o di altri Enti Pubblici e senza che il conduttore possa avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente comunale.

Migliorie e addizioni: Gli oneri relativi alla esecuzione di opere di miglioria dell'immobile potranno essere dedotti dal canone, fino all'importo massimo complessivo, IVA inclusa, di Euro 48.000,00 (Euro quarantottomila/00) e nella misura di Euro 2.000,00 (Euro duemila/00) per ogni rata trimestrale. Al termine del contratto l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente alla proprietà comunale tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile, senza obbligo di corrispondere ulteriore indennizzo o compenso alcuno, o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per l'Ente.

Opere a carico dell'amministrazione comunale

Rimangono a carico dell'amministrazione appaltante alcune opere, che verranno realizzate prima della consegna definitiva dei locali:

1. separazione dei contatori di gas/elettricità (o definizione di sistema di contabilizzazione);
2. sostituzione della porta di separazione tra il foyer del Teatro Trivulzio e gli spazi del bistrot (da porta di sicurezza in metallo a porta vetrata di sicurezza;
3. modifica dell'aiuola esterna su via Dante per permettere l'accesso diretto dalla pubblica via ai locali;

Spese di registrazione dell'atto: 50% a carico del conduttore, 50% a carico del Comune.

Possibilità di recesso: il conduttore può recedere dal contratto per gravi motivi con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, senza diritto ad alcun rimborso per gli eventuali interventi eseguiti ed i costi sostenuti.

Attività vietate: sono vietate, nell'unità immobiliare in oggetto, tutte le seguenti attività: sexy shop, money transfer, sala giochi, agenzia di scommesse, attività non aperte al pubblico, distributori h24 di bevande e qualsiasi altra attività contraria al buon costume e alla moralità pubblica o in aperta violazione di leggi e regolamenti.

Obblighi del conduttore: il conduttore è costituito custode dell'immobile locato, obbligandosi alla scadenza a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento dei danni.

Controlli da parte dell'Amministrazione proprietaria: il conduttore è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Ente comunale, che potranno essere richiesti in qualsiasi momento.

Rapporti con la Fondazione Trivulzio: il conduttore è tenuto a garantire la propria attività anche in coincidenza con gli eventi organizzati dalla Fondazione Trivulzio nei locali di spettacolo e di riunione del palazzo oggetto del presente bando. Di tale attività dovrà essere fatta espressa menzione nella Relazione tecnico-gestionale richiesta (vedi BUSTA TECNICA). Il conduttore dovrà sempre concordare con la Fondazione la realizzazione di eventi straordinari che prevedano spettacoli teatrali e musicali, mostre, presentazione di libri e ogni genere di rappresentazione artistica.

Risoluzione: 1) per inadempienze da parte del conduttore ad una qualunque delle condizioni previste nel contratto di locazione, nonché per il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone di locazione; 2) destinazione dell'immobile ad uso diverso rispetto a quello contrattualmente previsto.

In questi casi sorge altresì il diritto per l'Ente proprietario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La documentazione della procedura (comprese l'offerta tecnica e l'offerta economica) redatta secondo le modalità di cui al presente avviso, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi:

- consegna a mano, o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso lo Sportello Polifunzionale *SpazioCittà* del Comune di Melzo, P.zza Vittorio Emanuele II, 1, piano terra, negli orari di apertura al pubblico. Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di timbro di arrivo su copia del frontespizio della busta contenente la documentazione di gara;

- mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo raccomandata A.R., al seguente indirizzo: Comune di Melzo p.zza Vittorio Emanuele II, 1 – 20066 Melzo (MI).

Tale plico dovrà recare sul frontespizio, oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura: "NON APRIRE - Offerta per avviso pubblico per la locazione di immobile di proprietà comunale ad uso Bistrot"

Le offerte dovranno pervenire a pena di esclusione nel termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 10 luglio 2025.

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovrà contenere due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte come segue:

- **BUSTA n. 1 Documentazione Amministrativa**
- **BUSTA n. 2 Offerta tecnica**
- **BUSTA n. 3 Offerta economica**

La **BUSTA n. 1**, da presentare debitamente chiusa e recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

Istanza di partecipazione alla procedura redatta in bollo da euro 16,00, in lingua italiana, riportante data e luogo, e sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa/società costituita, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (secondo il modello appositamente predisposto dal Comune di Melzo pubblicato contestualmente all'avviso di gara, "*Istanza di partecipazione*"), contenente oltre l'indicazione del nominativo del partecipante titolare o della persona che riveste la legale rappresentanza del soggetto partecipante, legittimato ad impegnare il medesimo, la dichiarazione con la quale chiede di partecipare alla procedura, in rappresentanza di impresa/società, contenente tutte le seguenti dichiarazioni:

- di non essere incorso nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D.Lgs. n. 231/2001 (art. 20 l. 689/81);
- che non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
 - in caso di ditta individuale a carico del titolare;
 - in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del d.lgs. n.36/2023;
- di non avere procedure concorsuali in corso;
- di non appartenere a gruppi religiosi, politici, sindacali;
- che non abbia alcun contenzioso pendente con il Comune di Melzo e/o non risulti destinatario di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
- di non avere commesso reati che incidano sulla modalità professionale o per delitti finanziari
- dichiarazione espressa dell'attività commerciale che si intende svolgere nell'immobile comunale oggetto del presente avviso;
- che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n.36/2023;
- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la pubblicazione del presente avviso;
- che non risulti moroso nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti del Comune di Melzo,
- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.), ovvero che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n.

68/1999 e s.m.i.);

- di non concorrere con altri soggetti o imprese nei confronti delle quali esistono rapporti di controllo o collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice Civile;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta;
- di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti;
- di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel bando medesimo e negli allegati allo stesso, che si approvano espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ.;
- di impegnarsi, a garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con il contratto, a presentare cauzione definitiva pari a n. 3 (tre) mensilità di canone come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento con pago P.A., fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune; tale cauzione resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti;
- di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione;
- di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della procedura che possono influire sulla determinazione dell'offerta;
- di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta, nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti della procedura e dalle normative vigenti;
- di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;
- di farsi carico dell'attivazione e/o voltura delle utenze, nonché delle relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, tariffa rifiuti, ecc), nonché di eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili;
- di impegnarsi, in caso di formalizzazione della locazione, a destinare l'immobile all'uso dichiarato, compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti e alle norme sulla sicurezza;
- di autorizzare il Comune di Melzo al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti del presente avviso, che saranno acquisiti, trattati e conservati da questo Ente nel pieno rispetto del Reg. U.E. n° 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune di Melzo potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento.
- di fornire copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore ai sensi degli artt. 38 e 47 del d.p.r n. 445/2000.
- di allegare attestato di visita dei luoghi (facoltativo).

La mancanza di anche uno solo dei suddetti documenti comporterà l'esclusione dalla procedura, ad eccezione dell'attestato di visita dei luoghi, e dell'eventuale regolarizzazione del bollo. E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto nel successivo paragrafo "CAUSE DI ESCLUSIONE" in ordine al soccorso istruttorio.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

La **BUSTA n. 2:** Offerta tecnica, da presentare debitamente chiusa e sigillata, controfirmata lungo i lembi e recante all'esterno la dicitura "OFFERTA TECNICA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO BISTROT" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

OFFERTA TECNICA: dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, consistente in una relazione descrittiva, redatta secondo i criteri di assegnazione punteggi, debitamente siglata in ogni sua pagina e sottoscritta, con firma leggibile dal rappresentante legale/procuratore.

Nell'offerta tecnica dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione.

La **BUSTA n. 3:** Offerta economica, da presentare debitamente chiusa e sigillata, controfirmata lungo i lembi e recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA PER LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO BISTROT" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

OFFERTA ECONOMICA: dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, indicante il prezzo in

aumento rispetto a quello posto a base d'asta, espresso in euro, in cifre ed in lettere. L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa in modo chiaro e leggibile dal concorrente, a pena di esclusione.

Per redigere l'offerta si dovrà utilizzare il modello allegato al presente avviso ("Modulo offerta economica"), tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro. In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

Non sono ammesse offerte di importo in ribasso o pari all'importo posto a base di gara, né offerte parziali e/o condizionate.

Sono vietate abrasioni e correzioni, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta l'allegazione di ulteriore documentazione.

CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

A) OFFERTA TECNICA (MAX 80 PUNTI)

I concorrenti dovranno presentare una proposta progettuale, eventualmente supportata da simulazioni/rendering, composta dalla seguente documentazione:

- 1) Studio di fattibilità, con progetto e descrizione dei locali e del loro allestimento ed elencazione dettagliata degli arredi previsti in fornitura a carico del locatario, inclusa la parete divisoria con la scala verso il piano superiore.
- 2) In tale sezione il concorrente dovrà riportare i dati concernenti la denominazione del locale, il piano di comunicazione e il progetto grafico
- 3) Relazione tecnico/gestionale.

I punteggi saranno assegnati secondo la sottostante tabella:

OFFERTA TECNICA – MAX 80 PUNTI		
Progetto di allestimento degli spazi	L'offerta tecnica dovrà prevedere il concept dell'allestimento dei locali con la realizzazione della parete divisoria degli spazi non soggetti a locazione, cortile interno e insegna di esercizio, che costituirà elemento di valutazione in sede di gara. In particolare, il progetto dovrà contenere tutti gli elementi utili a valutare la qualità architettonica dell'allestimento e immagine coordinata dei complementi di arredo nonché un cronoprogramma indicante i tempi di realizzazione dell'allestimento.	40
Criterio di immagine e comunicazione	Realizzazione di una immagine coordinata con l'offerta gastronomica e dei servizi	10
Progetto per la organizzazione e la gestione dei servizi	Il progetto consiste in una relazione tecnica illustrativa dei servizi e dei contenuti che il locatario si impegna a offrire, corredata da un programma di massima degli eventi che si vorrebbero realizzare. Nello specifico dovrà anche essere proposta la gestione degli orari/giornate che dovranno concordarsi con Fondazione Teatro Trivulzio. Si richiede anche di specificare l'impostazione del layout degli spazi sulla base del servizio che viene richiesto da parte della Amministrazione Comunale in sinergia con gli eventi/Teatro	30

	Trivulzio.	
--	------------	--

Si chiede, per mero spirito collaborativo, di redigere la relazione tecnica richiesta seguendo l'ordine alfabetico e numerico dei punti indicanti i criteri di valutazione contenuti nella check list sopra evidenziata.

L'attribuzione del punteggio avverrà con le seguenti modalità, essendo tutti gli elementi di valutazione di natura discrezionale.

Ogni singolo commissario assegnerà un coefficiente compreso tra 0 e 1, espresso in valori decimali, a ciascun criterio o sub-criterio dell'offerta tecnica di ogni concorrente, moltiplicando il punteggio massimo attribuibile all'elemento per un coefficiente compreso tra 0 e 1 nel seguente modo:

VALORE DEL COEFFICIENTE	GIUDIZIO DELLA COMMISSIONE o del singolo commissario???
1	Ottimo
0,9	Discreto
0,8	Buono
0,7	Adeguito
0,6	Sufficiente
0,5	Non totalmente adeguato
0,4	Inadeguato
0	Non presente o assolutamente inadeguato

Saranno esclusi, e dunque non ammessi alla fase dell'offerta economica i concorrenti che non abbiano conseguito un punteggio inferiore a 48/80.

B) OFFERTA ECONOMICA (MAX 20 PUNTI)

Il massimo del punteggio verrà attribuito all'offerta economica più alta rispetto al corrispettivo a base d'asta, mentre gli altri valori verranno attribuiti punteggi con criterio di proporzionalità.

$$X_i = \frac{P(0) \times P_{E_{max}}}{P_{max}}$$

X_i = punteggio concorrente i-esimo

$P(0)$ = prezzo complessivo offerto dal concorrente i-esimo

P_{max} = prezzo complessivo dell'offerta più conveniente

$P_{E_{max}}$ = Peso criterio di valutazione offerta economica (20 punti)

CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno esclusi dalla procedura i concorrenti che:

- facciano pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso (farà fede il timbro di ricezione dell'ufficio protocollo);
- facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati come previsto dal presente Avviso;
- facciano pervenire il plico privo di uno o più dei seguenti documenti:
- istanza di partecipazione;

- busta contenente l'offerta economica;
- omettano di sottoscrivere l'istanza di partecipazione o l'offerta economica di locazione;
- omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettano, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;
- presentino una offerta economica condizionata o espressa in modo indeterminato e/o con riferimento ad offerta propria o altrui oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di locazione offerto;
- presentino una offerta economica inferiore o di pari importo al canone posto a base di gara.

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati a mezzo pec/raccomandata A/r le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

Ove i partecipanti presentino un'istanza di partecipazione, per la quale manchino o risultino incomplete o irregolari le dichiarazioni richieste si assegnerà il termine massimo di 2 gg. per consentire la regolarizzazione documentale.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nella seduta pubblica presso la sede comunale di Piazza Vittorio Emanuele II, 1 a Melzo la commissione di gara procederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti, al controllo formale delle buste contenute nei plichi, all'apertura della busta contenente la documentazione amministrativa e alla verifica della correttezza formale della documentazione presentata. Si procederà infine all'apertura della busta contenente l'offerta tecnica al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto.

Commissione giudicatrice – Offerta Tecnica

La commissione giudicatrice, appositamente nominata esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, le offerte tecniche.

Commissione di Gara – Apertura offerte economiche

Nel giorno e nell'ora che verranno pubblicati sul sito web del Comune di Melzo si riunirà in seduta pubblica la commissione di gara.

Il presidente di commissione renderà noto l'esito dei lavori della commissione giudicatrice, comunicando i nominativi dei concorrenti ammessi e il relativo punteggio conseguito.

A conclusione delle predette comunicazioni il presidente della commissione procederà all'apertura delle offerte economiche, all'assegnazione del relativo punteggio e stilerà la graduatoria.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti, si aggiudicherà al concorrente che ha totalizzato un punteggio più alto per l'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità di punteggio si procederà a sorteggio in seduta pubblica.

Le operazioni di gara saranno riportate in apposito verbale di gara redatto dal segretario di commissione.

Le modalità di partecipazione alle sedute pubbliche e l'indicazione della sala saranno dettagliate con apposito avviso pubblicato nella pagina web del comune; pertanto, è onere dei concorrenti monitorare costantemente il sito www.comune.melzo.mi.it ove, saranno pubblicati tutti gli aggiornamenti

AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Per l'aggiudicazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto.

L'esito della procedura si constata mediante apposito verbale redatto dal segretario verbalizzante che attesta le operazioni svolte e l'aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione non avrà effetto immediato, ma sarà effettuata successivamente, con apposito provvedimento, previa verifica e controlli in merito al possesso dei requisiti previsti all'interno dell'avviso e alle altre dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale migliore offerente. In caso di esito positivo delle verifiche e dei controlli si procederà all'aggiudicazione mediante apposito provvedimento da comunicare a tutti i soggetti partecipanti. In caso di esito negativo, si procederà all'aggiudicazione secondo la graduatoria redatta a seguito dell'espletamento della procedura, previa relativa verifica di cui sopra.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente e l'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto, dopo il provvedimento di aggiudicazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Qualora dall'accertamento in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

Successivamente verrà stipulato apposito contratto di locazione ad uso commerciale ai sensi della L.392/78. È esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

La stipulazione del contratto di locazione deve aver luogo entro 180 giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nella convocazione inviata dal competente ufficio.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara, addebitando all'aggiudicatario tutte le spese e danni eventuali che ne dovessero derivare.

In tal caso l'amministrazione avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida, ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto.

L'amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, nonché di non procedere all'aggiudicazione definitiva; in tal caso il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare la gara pubblica ad ogni effetto, senza alcun risarcimento, onere e/o responsabilità dell'Ente proprietario nei confronti dei partecipanti e/o di terzi.

INFORMATIVA PRIVACY

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (CE) 27/04/2016 n.2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente avviso.

In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della legge e per le sole finalità richieste in relazione al servizio/procedimento, in conformità con le nuove disposizioni previste dal Regolamento Europeo n° 679/2016 in vigore dal 25.05.2018.

PUBBLICITA'

Il testo integrale del presente avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Melzo, nella home page del sito istituzionale dell'Ente (www.comune.melzo.mi.it), oltre che nella sezione "Trasparenza".

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente avviso saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso potranno essere inoltrate via e-mail al seguente indirizzo: acasiraghi@comune.melzo.mi.it entro il 30/06/2025. Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte al Comune di Melzo oltre la scadenza sopra detta.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch Alice Casiraghi, Responsabile del Settore Governo del Territorio e Ambiente del Comune di Melzo.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE GT
Arch. Alice Casiraghi