Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO
Provincia di Bergamo

BANDO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ONEROSA D'USO CON VINCOLO DI DESTINAZIONE (C.D. CONCESSIONE MODALE) DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN CRESPI D'ADDA – VIA MARCONI N. 17.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE AREA SERVIZI ALLA PERSONA

PREMESSO CHE:

- con deliberazione n. 28 in data 25/07/2025 il Consiglio Comunale ha demandato agli uffici l'indizione di una procedura aperta per la stipula di un contratto a titolo oneroso di concessione dei locali dell'immobile di proprietà comunale sito in Crespi d'Adda alla via Marconi n. 17 che preveda come vincolo la destinazione d'uso per servizi di educazione e istruzione per l'infanzia;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 11/02/2026 e n. 27 del 04/03/2026 sono stati forniti al Responsabile del IV Settore Area Servizi alla Persona i seguenti indirizzi sull'immobile di proprietà comunale sito in Crespi d'Adda, via Marconi n. 17;

- con determinazione del Responsabile del IV Settore Area Servizi alla Persona n. 156 del 19/03/2026 si è proceduto ad approvare lo schema del presente bando comprensivo dei relativi allegati;

DATO ATTO CHE:

- le concessioni di beni pubblici rientrano nella categoria dei contratti attivi, il cui affidamento, ai sensi dell'art. 13 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023), è escluso dall'ambito di applicazione del Codice, ma soggiace comunque, per consolidata giurisprudenza, al rispetto dei principi generali di concorrenza, imparzialità, non discriminazione, pubblicità, trasparenza e proporzionalità, garantendo l'interpello del mercato e il confronto concorrenziale nel rispetto della disciplina di cui alla legge di contabilità generale dello Stato ex art. 3 del r.d. 2440/1923;

- il concessionario assume a proprio carico tutti gli oneri di gestione ordinaria e adeguamento alle misure di sicurezza;

- l’importo stimato dell’affidamento comporta il pagamento di un canone annuo stimato in ragione di € 7.000,00 oltre IVA se dovuta per legge.

RENDE NOTO

Art. 1 – Oggetto della concessione

Il Comune di Capriate San Gervasio indice una procedura ad evidenza pubblica per l’affidamento in concessione onerosa d’uso, con vincoli modali e di destinazione, dell’immobile di proprietà comunale sito in Crespi d’Adda – via Marconi n. 17, dati catastali: Sez. CA Foglio 4 Particella 487 sub 9 categ. B/5 Cl. 2 – Superficie: Piano rialzato mq. 366,00, Piano interrato mq. 35,00, Piano interrato comune mq. 18.50 oltre a 790 mq. di area verde di pertinenza dell’edificio, come meglio individuato nella planimetria allegata.

La concessione ha ad oggetto esclusivamente l’uso del bene immobile ed è finalizzata a consentire l’attivazione e la gestione, in autonomia organizzativa e gestionale da parte del concessionario, di un servizio educativo per l’infanzia (scuola dell’infanzia 3–6 anni), eventualmente integrabile con servizi educativi 0–3 anni, in funzione complementare e non sostitutiva.

L’affidamento non costituisce concessione di servizi né appalto di servizi, non comporta l’affidamento di un servizio pubblico da parte dell’Amministrazione comunale e non determina l’assunzione, da parte dell’Ente, di obblighi di organizzazione, gestione o garanzia del servizio educativo.

Art. 2 - Descrizione dell’immobile

L’immobile è situato nel villaggio operaio di Crespi d’Adda, nel comune di Capriate San Gervasio (BG), sito riconosciuto come Patrimonio dell’Umanità dall’UNESCO dal 1995.

Il fabbricato conserva il valore identitario tipico delle architetture pubbliche del villaggio: volumetrie equilibrate, materiali coerenti con il contesto storico e un forte riconoscimento simbolico nella memoria collettiva della comunità.

La presente procedura per l’affidamento della concessione d’uso è limitata ai locali posti al piano rialzato dell’edificio e parte del piano interrato con ingresso da via Marconi n. 17, come evidenziato nella planimetria allegata. Tali spazi ad oggi non sono stati oggetto di frazionamento, pertanto la descrizione urbanistica dell’immobile oggetto di concessione è integralmente riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato, ai

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., dal Responsabile del Settore III - Area Gestione del Territorio con nota Prot. n. 2845 del 05/02/2026.

Il suddetto Certificato, allegato al presente bando quale parte integrante e sostanziale, individua la destinazione urbanistica vigente, i vincoli, gli indici edilizi, le prescrizioni e ogni ulteriore elemento rilevante ai fini dell'utilizzo e della trasformazione del bene.

I concorrenti dichiarano, con la partecipazione alla gara, di aver preso piena ed esatta conoscenza del contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica e di accettarne integralmente le risultanze, senza riserva alcuna, riconoscendo che ogni valutazione in ordine alla fattibilità degli interventi e alla compatibilità urbanistica dell'uso proposto resta a loro esclusivo carico.

Certificazioni dell'immobile

1. Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico rilasciato in data 12/01/2024
2. Dichiarazione di conformità degli Impianti Termici rilasciato in data 22/11/2018
3. Certificato di idoneità statica rilasciato in data 19/02/2026
4. Certificato Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciato in data 27/10/2016
5. Certificazione di agibilità:
   L'immobile risulta già accatastato ed esistente nell'anno 1896, come riportato nella TAV. n. 7 del Piano Particolareggiato di Crespi d'Adda (anno 2004), denominata "CATASTO STORICO: anno 1896";
   L'autorizzazione di agibilità è stata introdotta con R.D. n. 1265 del 27/07/1934 e pertanto l'immobile in oggetto è privo di detta certificazione.
   In ogni caso, il concessionario si farà carico del rilascio dell'eventuale certificato di agibilità che dovesse rendersi necessario in seguito all'esecuzione dei lavori di cui all'art. 8.

Art. 3 – Stato di fatto dell'immobile

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

Il Comune di Capriate San Gervasio non rilascerà alcuna certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile concesso ulteriore rispetto a quelle già esistenti al momento di pubblicazione del presente Bando;

Sarà, conseguentemente, onere del concessionario acquisire, integrare o rinnovare le certificazioni impiantistiche e ambientali ove necessarie;

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

Il Comune non eseguirà sulla struttura alcuna opera di miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Gli interventi necessari alla funzionalizzazione dell'immobile sono posti unicamente a carico del concessionario, così come l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla osta ecc., si rendesse necessario per rendere l'immobile idoneo all'utilizzo.

Si specifica che la rampa di accesso per persone con disabilità attualmente esistente permane in condivisione con il limitrofo Teatro Silvio Benigno Crespi, così come l'ingresso cui la stessa conduce.

Tale assetto di utilizzo condiviso resterà invariato sino all'eventuale realizzazione di una rampa di accesso autonoma a servizio del teatro; in tal caso, le modalità di utilizzo degli accessi saranno conseguentemente ridefinite dall'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale provvederà, a propria cura e spese, alla realizzazione di un tavolato divisorio con porta di accesso esclusivo al disimpegno (antibagno) dei servizi igienici del teatro, al fine di garantire una chiara separazione funzionale tra gli spazi.

Il concessionario ove necessario e in base al progetto di destinazione dell'immobile, potrà apportare delle modifiche, effettuare opere di riqualificazioni a proprie spese e comunque solo dopo approvazione dell'eventuale progetto degli interventi da parte dell'Amministrazione Comunale come meglio dettagliato al successivo art. 8.

Art. 4 – Durata della concessione

La concessione ha durata di anni sei (6), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

È prevista la facoltà di rinnovo per un ulteriore periodo di anni sei (6), subordinata a espresso provvedimento dell'Amministrazione comunale, previa verifica del permanere dell'interesse pubblico e del corretto adempimento degli obblighi contrattuali.

Art. 5 – Canone di concessione

La concessione è onerosa.

Il canone annuo posto a base di gara è determinato in euro 7.000,00 (settemila/00), oltre IVA se dovuta per Legge, il quale costituisce la base d'asta al rialzo della gara.

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

Il canone è soggetto a rialzo in sede di offerta economica e sarà corrisposto annualmente secondo le modalità stabilite nel contratto di concessione.

L'operatore economico dovrà prevedere rialzi espressi in multipli di euro 100,00 (cento/00). Non saranno ammesse offerte contenenti importi diversi.

Al predetto canone potranno essere applicate le riduzioni previste dal successivo art. 8.

In caso di rinnovo, il canone annuo di concessione sarà incrementato nella misura del 10% rispetto all'importo dell'ultima annualità del primo periodo contrattuale.

Art. 6 – Manutenzione dell'immobile, accessi comuni e opere a carico del Comune

Sono poste a carico del concessionario:

- le manutenzioni ordinarie dell'immobile;
- gli interventi necessari al mantenimento del bene in buono stato d'uso.

Restano a carico dell'Amministrazione comunale le manutenzioni straordinarie, in coerenza con la natura patrimoniale del rapporto e secondo i principi generali della disciplina locatizia che si richiamano in analogia.

Ferma restando la ripartizione degli oneri manutentivi, qualora interventi di natura straordinaria si rendano necessari in conseguenza di inadempimento degli obblighi di manutenzione ordinaria, di utilizzo improprio dei locali, di incuria, di negligenza o di comportamenti colposi imputabili al Concessionario, ai suoi dipendenti, collaboratori o agli utenti del servizio, le relative spese sono poste integralmente a carico del Concessionario, indipendentemente dalla natura ordinaria o straordinaria dell'intervento.

In tali ipotesi, il Concedente, previa formale diffida con assegnazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'esecuzione degli interventi necessari, ha facoltà di provvedere direttamente o tramite terzi all'esecuzione dei lavori, addebitandone il costo al Concessionario. Le relative spese potranno essere recuperate, in tutto o in parte, mediante escussione della garanzia definitiva, fatto salvo il diritto del Concedente al risarcimento del maggior danno.

Il Concessionario, al fine di consentire l'accertamento della causa degli interventi, è tenuto a segnalare tempestivamente al Concedente qualsiasi deterioramento o danno di cui venga a conoscenza, indicandone per quanto possibile le circostanze e le cause. L'omessa o ritardata segnalazione costituisce elemento presuntivo della responsabilità del Concessionario ai fini dell'applicazione della presente clausola.

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

Art. 7 – Utenze

Sono poste a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze dell'immobile, secondo la seguente disciplina puntuale:

UTENZE	
SUBENTRO **Energia elettrica,** **Telefono voce e dati**	Il Concessionario dovrà provvedere a subentrare nella titolarità dell'utenza stipulando direttamente con le aziende erogatrici i singoli contratti di fornitura. I contratti di utenza dovranno essere prodotti in copia all'Amministrazione Comunale entro il termine di 120 giorni dalla stipula del contratto di Concessione.
RIMBORSO **Riscaldamento**	I consumi saranno rimborsati al Comune sulla base delle rilevazioni risultanti dal sistema di contabilizzazione separata installato presso l'immobile.
RIMBORSO **Acqua**	I consumi idrici saranno rimborsati al Comune nella misura forfettaria del 50% dell'importo complessivamente fatturato dal gestore.

Art. 8 – Opere di adeguamento e migliorie

Il concessionario è tenuto a realizzare, a propria cura e spese, tutti gli eventuali interventi di adeguamento dell'immobile necessari per l'ottenimento e il mantenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, di sicurezza e di prevenzione incendi, ivi compresi quelli eventualmente richiesti in relazione alla tipologia di servizio svolto e funzionali all'ottenimento delle autorizzazioni da parte degli enti competenti, in particolare dell'ATS.

Gli interventi di adeguamento obbligatorio non sono oggetto di contribuzione da parte dell'Amministrazione comunale. Tuttavia a fronte delle spese effettivamente sostenute e documentate, l'Amministrazione riconoscerà al Concessionario il seguente meccanismo di **compensazione:**

- L'importo degli interventi di adeguamento, determinato sulla base di computo metrico estimativo validato dall'Ufficio Tecnico, costituirà credito compensabile sul canone concessorio, nel limite massimo del 30% del canone annuo e per un periodo non superiore a 5 (cinque) annualità;

Le migliorie dell'immobile ulteriori e diverse rispetto agli interventi obbligatori di adeguamento normativo dovranno essere preventivamente proposte dal concessionario e condivise con l'Amministrazione comunale, al fine di verificarne la coerenza con:

- la destinazione funzionale dell'immobile;
- le esigenze di valorizzazione del patrimonio comunale;

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

- le condizioni di compatibilità tecnica e strutturale del bene.

Le migliorie potranno riguardare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, interventi di miglioramento funzionale, distributivo, estetico o di comfort degli spazi, nonché l'acquisto di arredi e dotazioni.

Per la realizzazione delle suddette migliorie, l'Amministrazione comunale riconoscerà al concessionario un contributo economico una tantum, di importo massimo pari a euro 25.000,00, avente natura patrimoniale e finalizzato esclusivamente alla valorizzazione del bene.

Il contributo:

- non costituisce in alcun caso corrispettivo per l'esercizio di attività o servizi;
- non è destinato a coprire costi di gestione ordinaria;
- è erogato a fronte di spese effettivamente sostenute e rendicontate.

Il contributo potrà essere utilizzato anche per l'acquisto di arredi e dotazioni funzionali all'utilizzo dell'immobile; tali beni rimarranno, sin dal momento dell'acquisto, di proprietà del Comune e acquisiti all'inventario dell'Ente.

L'erogazione del contributo è subordinata:

- alla qualificazione delle migliorie come NON obbligatorie al fine dell'esercizio delle attività;
- alla presentazione di una proposta descrittiva delle migliorie;
- alla verifica della regolare esecuzione degli interventi approvati;
- alla presentazione della documentazione giustificativa delle spese sostenute;
- all'acquisizione di documento unico di regolarità contributiva (DURC) in corso di validità attestante la regolarità del concessionario nei confronti degli enti previdenziali e assicurativi;
- alla verifica della regolarità fiscale del concessionario ai sensi della normativa vigente;
- In caso di esito negativo della verifica della regolarità contributiva, l'Amministrazione procederà ai sensi della normativa vigente in materia di intervento sostitutivo, trattenendo le somme corrispondenti all'inadempienza

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

contributiva e provvedendo al relativo versamento agli enti competenti, nei limiti dell'importo del contributo da erogare. In caso di inadempienza fiscale rilevata ai sensi dell'articolo 48-bis del DPR 29 settembre 1973, n. 602, l'Amministrazione procederà secondo quanto previsto dalla medesima disposizione, sospendendo il pagamento e attivando le procedure ivi contemplate;

- In ogni caso, l'eventuale irregolarità contributiva non comporta automatica risoluzione del rapporto concessorio.

Art. 9 – Obblighi modali

Il concessionario è tenuto a rispettare i seguenti obblighi a contenuto sociale, costituenti oneri modali della concessione:

- garantire la priorità di accesso ai bambini residenti nel Comune di Capriate San Gervasio, a parità di condizioni;

- applicare ai residenti una riduzione tariffaria non inferiore al 10% rispetto alle tariffe applicate ai non residenti, calcolata sulle rette ordinarie praticate dal concessionario.

La percentuale di riduzione tariffaria aggiuntiva rispetto al minimo obbligatorio costituirà elemento di valutazione dell'offerta, secondo quanto previsto dall'art. 13 del presente bando.

Il concessionario dovrà assicurare trasparenza nella comunicazione delle tariffe applicate e delle riduzioni riconosciute ai residenti. Per la verifica del rispetto degli obblighi modali dovrà essere annualmente inviato all'Ente una relazione illustrativa diretta a dimostrare l'adempimento di tali obblighi.

Art. 10 – Soggetti ammessi

Sono ammessi a partecipare alla procedura tutti i soggetti, anche for profit, in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, singoli o associati, operanti nel settore educativo per l'infanzia (scuola dell'infanzia 3–6 anni).

Art. 11 – Requisiti di partecipazione e sopralluogo obbligatorio

1. I concorrenti devono dimostrare:
    a. esperienza di almeno 5 anni nella gestione di servizi educativi per la scuola dell'infanzia.

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

b. adeguata solidità economico-finanziaria, attestata mediante la presentazione della seguente documentazione:

- Bilanci di esercizio relativi agli ultimi due esercizi (annuali) approvati, firmati e attestati dal legale rappresentante e dal revisore legale dei conti (se previsto), comprensivi del conto economico e dello stato patrimoniale.

- Relazione del revisore legale dei conti (se previsto) o del commercialista di riferimento che attesti l'assenza di perdite di esercizio e il mantenimento dell'equilibrio economico complessivo, secondo i criteri indicati nel bando.

- Certificazione bancaria che attesti la capacità finanziaria e l'affidabilità economica dell'impresa, con riferimento alla solvibilità e alla disponibilità di liquidità necessaria per il pagamento del canone concessorio.

2. Ulteriori requisiti e cause di esclusione:

a. Possono partecipare alla procedura per l'assegnazione in concessione d'uso del bene i soggetti in possesso della capacità giuridica e di agire, che non si trovino in stato di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o altra procedura concorsuale prevista dalla normativa vigente, né abbiano in corso procedimenti per l'accesso a tali procedure.

b. Possono partecipare alla procedura per l'assegnazione in concessione d'uso del bene i soggetti che non abbiano concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque che non abbiano attribuito incarichi a ex dipendenti del Comune di Capriate San Gervasio che hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune stesso nei propri confronti, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di lavoro di tali ex dipendenti col Comune (art. 53, comma 16-ter d.lgs.165/2001).

c. Non sono ammessi soggetti nei cui confronti sussistano cause di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione previste dall'ordinamento, ivi comprese le ipotesi di applicazione di sanzioni interdittive o pene accessorie comportanti il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione.

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

d. Non sono ammessi soggetti nei cui confronti sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale irrevocabile per reati gravi incidenti sull'affidabilità morale e professionale, con particolare riferimento ai delitti contro la pubblica amministrazione, contro il patrimonio, contro l'ordine pubblico economico, nonché per reati connessi alla criminalità organizzata, al riciclaggio, al finanziamento del terrorismo, allo sfruttamento del lavoro minorile o alla tratta di esseri umani.

e. Costituisce altresì causa di esclusione la sussistenza di cause di decadenza, sospensione o divieto previste dalla normativa antimafia vigente, nonché di tentativi di infiltrazione mafiosa accertati ai sensi del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

f. I soggetti partecipanti devono dichiarare di essere in regola con gli obblighi fiscali previsti dalla normativa vigente.

g. I requisiti di cui ai commi precedenti devono sussistere in capo al legale rappresentante e ai soggetti muniti di poteri di amministrazione e rappresentanza.

h. Non costituiscono causa di esclusione le ipotesi in cui il reato sia stato depenalizzato, sia intervenuta riabilitazione o sia stata dichiarata l'estinzione del reato o della pena accessoria secondo la normativa vigente.

È obbligatorio effettuare **sopralluogo** presso i locali dell'immobile oggetto del presente Bando previo appuntamento da richiedersi all'Ufficio Patrimonio del Comune alla casella di posta elettronica certificata: posta@pec.comune.capriate-san-gervasio.bg.it .

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati.

Art. 12 – Informazioni - Documentazione Amministrativa

Ciascun soggetto concorrente è invitato a prendere esatta visione del bene oggetto di concessione.

Per acquisire eventuali ulteriori informazioni in merito al presente avviso è possibile rivolgersi all'Ufficio Servizi sociali del Comune, inviando la richiesta alla casella di posta certificata all'indirizzo: posta@pec.comune.capriate-san-gervasio.bg.it

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

Il presente Bando con la relativa documentazione di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Capriate San Gervasio dal 20/03/2026 al 30/04/2026 ed è reperibile sul sito web istituzionale del Comune di Capriate San Gervasio (https://www.comune.capriate-san-gervasio.bg.it/), nella home page nella sezione "Altri Bandi e avvisi";

Art. 13 – Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base di un punteggio massimo di 100 punti, così ripartiti:

A) Offerta economica – Rialzo canone annuo (max 85 punti)

Rialzo minimo: euro 100,00 (cento/00)

Rialzi superiori al minimo: multipli di euro 100,00

All'offerta economicamente più vantaggiosa sotto il profilo del canone sarà attribuito il punteggio massimo di 85 punti; alle altre offerte sarà attribuito un punteggio proporzionale.

Il punteggio relativo all'offerta economica, fino a un massimo di 85 punti, sarà attribuito mediante applicazione della seguente formula:

$$\mathbf{P_i = (C_i / C_{max}) \times 85}$$

Legenda:

- C_i è il canone annuo offerto dal concorrente
- C_{max} è il canone annuo più elevato tra quelli offerti.

B) Offerta Scontistica aggiuntiva ai residenti (max 15 punti)

Il punteggio relativo alla scontistica (max 15 punti) è attribuito sulla base dell'extra-sconto offerto rispetto allo sconto minimo del 10%, secondo la seguente formula:

Punteggio attribuito secondo la formula:

$$P_i = (S_i / Smax) \times 15$$

Dove:

- P_i = è il punteggio attribuito alla scontistica del concorrente i-esimo;

- S_i = è la percentuale di sconto aggiuntiva rispetto al minimo obbligatorio del 10% offerta dal concorrente i-esimo;
- Smax = è la percentuale di sconto aggiuntiva più elevata tra quelle offerte dai concorrenti ammessi.

In caso di Smax = 0, il punteggio è pari a 0 per tutte le offerte.

Art. 14 - Soccorso Istruttorio

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda e/o delle dichiarazioni rese ai fini della partecipazione alla presente procedura saranno sanate attraverso il procedimento di soccorso istruttorio. In tal caso verrà assegnato al concorrente un termine affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie all'ammissione, indicandone il contenuto e i soggetti che devono renderle.

Art. 15 – Modalità di partecipazione

Gli interessati a partecipare alla procedura dovranno far pervenire le offerte, redatte in lingua italiana, al Comune di Capriate San Gervasio - Ufficio Protocollo – Piazza Della Vittoria n. 4 – 24042 Capriate San Gervasio (BG), improrogabilmente entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 30 aprile 2026**, a pena di esclusione, in apposito plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta la firma dell'offerente sui lembi di chiusura del plico medesimo, anche senza utilizzo di ceralacca, tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escluderne così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), sul quale dovrà apporsi l'esatta indicazione del destinatario e del mittente, nonché la seguente dicitura:

"NON APRIRE - Contiene documenti di gara per la concessione onerosa d'uso di bene immobile comunale con vincolo di destinazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Crespi d'Adda – via Marconi n. 17."

Il plico dovrà pervenire all'indirizzo di cui sopra, nel rispetto del termine indicato, con una delle seguenti modalità:
a) con raccomandata A.R. a mezzo servizio postale;
b) a mezzo corriere;
c) con consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo – Piazza Della Vittoria n. 4 – 24042 Capriate San Gervasio (BG) nei giorni e orari di apertura indicati sul portale del Comune.

A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio e tassativo (cioè a pena di esclusione), non assumendosi

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio Protocollo oltre il suddetto termine.

Si specifica che, al riguardo, faranno fede unicamente la data di protocollazione apposta sul plico da parte dell'Ufficio Protocollo all'atto del ricevimento (**qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione sarà riportato l'orario di arrivo**).

Non saranno quindi, in alcun caso, presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche se per ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente e/o anche se spediti prima del termine indicato, e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto del presente Bando.

Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo di raccomandata A.R. o altro vettore, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale. Tali plichi saranno considerati come non consegnati. Gli stessi saranno conservati per un periodo massimo di tre mesi, durante i quali potranno essere riconsegnati al concorrente su sua richiesta scritta.

Il plico sopra citato dovrà contenere n. 3 distinte buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura.

Su ciascuna busta dovrà essere apposta l'esatta indicazione del mittente, ed una delle seguenti diciture idonee ad identificarne il contenuto:

BUSTA 1: Documentazione Amministrativa;

BUSTA 2: Offerta Scontistica;

BUSTA 3: Offerta Economica.

Si precisa che il mancato rispetto delle prescrizioni volte a garantire la segretezza dell'offerta (plico e/o una o più delle n. 3 buste interne non controfirmate sui lembi di chiusura e/o non sigillate), è causa di esclusione dalla gara.

BUSTA 1 - Documentazione amministrativa - (tale dicitura deve essere riportata esternamente alla busta) sigillata (no ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura contenente i seguenti documenti:

1. Istanza per la partecipazione alla gara e dichiarazione sostitutiva resa utilizzando l'Allegato A ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000 (oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, dichiarazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello stato di appartenenza).

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

2. Fotocopia di un documento di identità integrale, in corso di validità, del sottoscrittore;
3. Bilanci di esercizio relativi agli ultimi due esercizi (annuali) approvati, firmati e attestati dal legale rappresentante e dal revisore legale dei conti (se previsto), comprensivi del conto economico e dello stato patrimoniale.
4. Relazione del revisore legale dei conti (se previsto) o del commercialista di riferimento che attesti l'assenza di perdite di esercizio e il mantenimento dell'equilibrio economico complessivo.
5. Certificazione bancaria che attesti la capacità finanziaria e l'affidabilità economica dell'impresa, con riferimento alla solvibilità e alla disponibilità di liquidità necessaria per il pagamento del canone concessorio.

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

BUSTA 2 – Offerta scontistica riservata ai residenti - (tale dicitura deve essere riportata esternamente alla busta) sigillata (no ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura.

Dovrà essere inserita l'offerta relativa allo sconto ulteriore rispetto al minimo del 10% riservato ai residenti del Comune di Capriate San Gervasio (utilizzando il modello Allegato B) sottoscritta dall'offerente (allegare fotocopia di un documento di identità integrale, in corso di validità, del sottoscrittore), a pena di nullità dell'offerta medesima, recante l'indicazione della percentuale di sconto, esposta sia in cifre, sia in lettere (in caso di difformità tra l'indicazione espressa in cifre a quella espressa in lettere, si terrà conto di quella più favorevole per l'Amministrazione Comunale).

A pena di esclusione:

- in caso di offerente singolo: l'offerta deve essere sottoscritta dalla persona fisica o, in caso di persone giuridiche, dal relativo legale rappresentante/amministratore, munito di rappresentanza/procura, da allegare in originale o in copia autenticata;
- in caso di offerente costituito (o da costituire) in raggruppamento temporaneo di imprese, o consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile da costituire: l'offerta deve essere sottoscritta da ciascuna impresa (dal relativo legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procura, da allegare in originale o in copia autenticata) che costituisce o costituirà il RTI/che costituirà il consorzio ordinario di concorrenti;
- in caso di consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzio fra imprese artigiane, consorzio stabile (già costituito), consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile, GEIE: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procura del consorzio, da allegare in originale o in copia autenticata.

Con le stesse modalità e formalità, fermo restando il termine improrogabile di presentazione delle offerte sopra indicato, dovranno pervenire, a pena di irricevibilità, le **eventuali integrazioni** ai plichi già prodotti dagli interessati in conformità alle modalità di presentazione ed **entro i termini indicati nel presente avviso**. Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena di esclusione, farà fede unicamente il numero e la data di protocollazione (qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione sarà riportato l'orario di arrivo).

BUSTA 3 - Offerta Economica - (tale dicitura deve essere riportata esternamente alla busta) sigillata (no ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura.

Dovrà essere inserita l'offerta economica (utilizzando il modello Allegato C) sottoscritta dall'offerente (allegare fotocopia di un documento di identità integrale, in corso di validità, del sottoscrittore), a pena di nullità dell'offerta medesima, recante l'indicazione del prezzo offerto quale canone annuo di concessione, esposto sia in cifre, sia in lettere (in caso di difformità tra l'indicazione espressa in cifre a quella espressa in lettere, si terrà conto di quella più favorevole per l'Amministrazione Comunale).

A pena di esclusione:

- in caso di offerente singolo: l'offerta deve essere sottoscritta dalla persona fisica o, in caso di persone giuridiche, dal relativo legale rappresentante/amministratore, munito di rappresentanza/procura, da allegare in originale o in copia autenticata;
- in caso di offerente costituito (o da costituire) in raggruppamento temporaneo di imprese, o consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile da costituire: l'offerta deve essere sottoscritta da ciascuna impresa (dal relativo legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procura, da allegare in originale o in copia autenticata) che costituisce o costituirà il RTI/che costituirà il consorzio ordinario di concorrenti;
- in caso di consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzio fra imprese artigiane, consorzio stabile (già costituito), consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile, GEIE: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procura del consorzio, da allegare in originale o in copia autenticata.

Con le stesse modalità e formalità, fermo restando il termine improrogabile di presentazione delle offerte sopra indicato, dovranno pervenire, a pena di irricevibilità, le eventuali integrazioni ai plichi già prodotti dagli interessati in conformità alle modalità di presentazione ed entro i termini indicati nel presente avviso. Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena di esclusione, farà fede unicamente

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

il numero e la data di protocollazione (qualora il plico sia recapitato l'ultimo giorno utile per la presentazione sarà riportato l'orario di arrivo).

Art. 16 – Modalità di aggiudicazione

Ai sensi dell'art. 63 del R.D. n. 827/1924 l'apertura dei plichi pervenuti entro i termini avverrà in seduta pubblica alle ore 10.00 del giorno 06/05/2026 presso la sala consiliare della sede municipale in Piazza della Vittoria n. 4, 24042 Capriate San Gervasio (BG), a cura della commissione presieduta dal Responsabile del IV Settore Area Servizi alla Persona.

Eventuali variazioni della predetta data saranno immediatamente comunicate sul sito web istituzionale del Comune entro le ore 12:00 del giorno precedente.

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73, lettera c), e 76, comma 2, del R.D. n. 827/1924 e successive modifiche ed integrazioni, ed avverrà in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più alta vantaggiosa rispetto al canone annuo a base d'asta e all'offerta relativa alla percentuale di scontistica riservata ai residenti valutata secondo quanto indicato al precedente art. 13 del presente Bando pubblico.

Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

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

Art. 17 - Comunicazioni e richieste di chiarimenti

Ciascun soggetto concorrente è invitato a prendere esatta visione del bene oggetto di concessione.

Per acquisire eventuali ulteriori informazioni in merito al presente avviso è possibile inviare la richiesta all'indirizzo di posta elettronica certificata: posta@pec.comune.capriate-san-gervasio.bg.it

Art. 18 – Garanzia Fideiussoria

L'aggiudicatario dovrà costituire, prima della stipula del contratto, una garanzia definitiva sotto forma di cauzione o fideiussione pari al 10% del valore complessivo del canone relativo al primo periodo contrattuale al lordo delle eventuali riduzioni di cui al precedente art. 8, a copertura degli obblighi contrattuali e della corretta restituzione del bene.

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

Art. 19 – Stipula, Registrazione del Contratto e Spese

La concessione sarà regolata da apposito contratto, stipulato mediante scrittura privata.

Il contratto di concessione sarà soggetto a registrazione con spese integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Art. 20 – Assicurazioni Obbligatorie

L'operatore economico all'atto della stipula del contratto dovrà presentare:

- polizza assicurativa RCTO, correttamente impostata in ragione dell'attività svolta, con massimale non inferiore ad € 2.500.000,00, con sottolimite per persona non inferiore ad € 1.000.000,00.
- polizza Incendio, con formulazione "a rischio locativo", con valore di ricostruzione del fabbricato non inferiore ad € 880.000,00, e garanzia ricorso terzi da incendio non inferiore ad € 500.000,00.

Art. 21 – Cause di esclusione dalla procedura di gara

Rappresentano cause espresse di esclusione dalla presente procedura:

1. il mancato rispetto del termine perentorio fissato per la presentazione dell'istanza di partecipazione;
2. casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta;

Art. 22 – Controlli successivi all'aggiudicazione provvisoria

Esperita la procedura, l'Amministrazione Comunale procede alla verifica delle dichiarazioni sostitutive rese in sede di presentazione offerta da parte dell'aggiudicatario,

Acquisita la predetta documentazione ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Art. 23 – Tracciabilità dei flussi

Il Concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n° 136/2010 e successivi provvedimenti attuativi.

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@

Art. 24 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo 679/2016 disciplinanti la protezione dei dati personali, il Comune di Capriate San Gervasio - in qualità di titolare del trattamento - informa che i dati personali di cui sia venuto in possesso in relazione all'espletamento della presente procedura, saranno raccolti presso il Comune – Settore IV Ufficio Servizi Sociali – e trattati per le finalità di gestione della procedura e del rapporto di concessione successivamente instaurato, nonché per adempiere a specifici obblighi imposti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria e formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei candidati interessati.

Ai sensi della normativa nazionale e comunitaria sopra richiamata, i soggetti interessati hanno diritto di accedere ai dati che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti alla procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, oltre che di chiedere la cancellazione o il blocco di eventuali dati non pertinenti o raccolti in modo non conforme alle norme. L'interessato può, altresì, opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Capriate San Gervasio, Piazza Della Vittoria 4, 24042 Capriate San Gervasio (BG).

Il Responsabile del trattamento è il dott. Cesare Cerri Responsabile del IV Settore Area Servizi alla Persona;

Il Responsabile della protezione dei dati dell'Ente è lo studio Bariselli con sede in Brescia – 25123 – via Corsica 194 – tel 030.20.55.741.

Controllo sui dati forniti potranno essere effettuati come previsto dalla normativa vigente.

Art. 25 – Disposizioni finali

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo all'espletamento della procedura, di prorogarne la data o di non procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di:

1. non procedere all'aggiudicazione della gara, qualora la proposta sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente avviso;

2. non assegnare l'immobile aggiudicato in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento;
3. così pure di revocare, modificare o prorogare il presente Bando, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto entro la scadenza indicata dall'Amministrazione Comunale, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando, il rapporto concessorio è regolato dalle disposizioni del Codice civile, in quanto compatibili, nonché dai principi generali in materia di contratti e di gestione del patrimonio degli enti pubblici, nel rispetto dell'interesse pubblico perseguito.

Resta espressamente esclusa l'applicazione della disciplina in materia di appalti e concessioni di servizi di cui al D.Lgs. n. 36/2023.

Art. 26 - Responsabile del procedimento

Ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/1990, il Responsabile del procedimento è il Dott. Cesare Cerri Responsabile del IV Settore Area Servizi alla Persona.

Allegati:

a) Istanza di Partecipazione e Dichiarazione sostitutiva
b) Schema offerta percentuale scontistica
c) Schema offerta economica
d) Planimetria Immobile piano rialzato e seminterrato
e) Schema di contratto di concessione
f) Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Comune di Capriate San Gervasio protocollo partenza n.0006988 del 19-03-2026 @52@