



## COMUNE DI BERZO DEMO

Provincia di Brescia

P.zza Donatori di Sangue 1 25040 Berzo Demo BS

Tel. 0364630305 Fax. 036462061

www.comune.berzo-demo.bs.it e.mail: info@comune.berzo-demo.bs.it

**BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI DELL' IMMOBILE AD USO DIVERSO  
DALL'ABITAZIONE DI PROPRIETÀ COMUNALE UBIcato IN VIA SAN ZENONE N.9,  
IDENTIFICATI AL FG. 35 MAPPALE 195 SUB 4 PER GLI ANNI 2023-2029  
ARTICOLO 73 LETTERA C) DEL R.D. 827/1924**

### Il Responsabile dell'Area Tecnica

In esecuzione alla delibera della Giunta Comunale n.28 del 5.10.2023 rende noto che è indetta un'ASTA PUBBLICA per la locazione dei locali di proprietà comunale in Via San Zenone n.9 nella frazione di Demo, individuati catastalmente al foglio 35 mappale 195 sub.4 - catasto urbano classe U.

#### Art. 1. **Stazione appaltante**

Comune di Berzo Demo Piazza Donatori di Sangue n.1 – 25040 Berzo Demo (BS) – telefono 0364 630305 – fax 0364 62061 - E-mail: [info@comune.berzo-demo.bs.it](mailto:info@comune.berzo-demo.bs.it) – PEC. [protocollo@pec.comune.berzo-demo.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.berzo-demo.bs.it).

#### Art. 2. **Criterio di aggiudicazione**

Offerta economicamente più vantaggiosa mediante offerte in busta chiusa ai sensi dell'articolo 73 lettera c) del R.D. 827/1924 secondo le modalità ed i contenuti del presente bando.

#### Art. 3. **Requisiti di partecipazione**

Possono partecipare alla gara, persone fisiche e giuridiche che possano gestire direttamente l'attività commerciale di studio medico, in possesso della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi della normativa in materia.

Sono ammesse a partecipare persone fisiche e giuridiche:

- in possesso di titolo di studio:
  - laurea triennale in professioni sanitarie;
  - laurea magistrale in medicina e chirurgia;
  - diploma di scuola di specializzazione di area medica, sanitaria o odontoiatrica;
- iscrizione al relativo albo professionale abilitante allo svolgimento della professione;
- status giuridico del soggetto: persona giuridica titolare di Partita Iva di tipologia idonea per erogazione della specifica attività sanitaria, il soggetto si impegna all'iscrizione, in caso di posizionamento al primo posto della graduatoria di merito, entro 30 giorni dalla formale comunicazione di assegnazione provvisoria, da perfezionarsi solo alla formale comunicazione di iscrizione al registro delle imprese.
- in regola con i pagamenti di tributi e servizi comunali;
- di non trovarsi in nessuna delle situazioni di esclusione dalla partecipazione alle gare stabilite dall'art. 12 del D.lgs. 17.03.1995, n. 157, come sostituito dall'art. 10 del D.Lgs. 65/2000 e di qualsivoglia causa di impedimento a contrarre/stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione;

#### Art. 4. **Oggetto dell'appalto**

Affidamento in locazione a terzi di unità immobiliare posta al piano terra si compone di:

- Sala visita per il professionista
- N. 2 sale di attesa/deposito
- N. 1 servizio igienico privi di barriere architettoniche annesso alla sala di aspetto
- N. 1 servizio igienico privi di barriere architettoniche annesso alla sala visita

Impiantistica e funzionamento:

- caldaia a metano;

- collegamento all'acquedotto comunale
- collegamento alla fognatura comunale
- certificazione energetica - in fase di redazione;

**Art. 5. Durata dell'affidamento**

L'affidamento in locazione avrà una durata complessiva **di 6 anni**, con decorrenza dal **giorno di aggiudicazione definitiva della locazione**, eventualmente rinnovabili di altri 6 anni qualora una delle parti abbia comunicato richiesta di rinnovo all'altra a mezzo PEC almeno sei mesi prima della scadenza e la controparte abbia comunicato l'accettazione entro il termine di scadenza. È escluso il rinnovo tacito. La decorrenza della locazione avrà inizio con la sottoscrizione del contratto. È facoltà del locatario interrompere in maniera anticipata la durata del contratto con preavviso minimo di almeno 180 giorni da comunicare per iscritto mediante PEC o raccomandata.

**Art. 6. Importo del corrispettivo a base di gara**

Il canone annuo di riferimento a base d'asta è determinato nella misura **di € 3.000,00** oltre all'Iva di Legge da corrispondersi al 50% entro il 15.6 ed il 50% entro il 15.12 di ogni anno, aggiornato all'indice Istat.

**Art. 7. Modalità di aggiudicazione**

La commissione giudicatrice composta dal Segretario comunale e da due dipendenti, provvederà all'aggiudicazione applicando i seguenti criteri:

**A. Offerta economica:**

**max punti 50**

Il punteggio massimo sarà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone mensile più alto, comunque non inferiore all'importo di gara (€ 250,00 oltre all'iva di legge)

agli altri concorrenti verrà attribuito un punteggio in misura proporzionale secondo la seguente formula:

$$P = 50 \times \frac{\text{canone affitto (offerto da ogni singolo partecipante)}}{\text{canone più alto offerto}}$$

**B. Proposta Gestionale** - Redatta in massimo 10 pagine in formato A4, recante le attività promozionali del locale (comunicazione, organizzazione eventi informativi, collaborazione con altri professionisti per serate dedicate) che si intende perseguire. – **max punti 30.**

**C. Esperienza specifica** (valutazione del Curriculum personale e di ogni altra documentazione comprovante esperienze professionali strettamente legate all'attività del settore) – **max 20 punti** così determinati: 1 punto per ogni anno di attività moltiplicati per i seguenti coefficienti:

- diploma di scuola di specializzazione di area medica, sanitaria o odontoiatrica: coeff. 1,5
- laurea triennale in professioni sanitarie: coeff. 1
- laurea magistrale in medicina e chirurgia: coeff. 1,2

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

**Art. 8. Condizioni generali della locazione**

**La locazione sarà soggetta alle seguenti condizioni:**

- a. lo stato dei locali sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b. **L'esercizio dovrà garantire lo svolgimento di attività di carattere sanitario;**
- c. le manutenzioni ordinarie, interne ai locali, nessuna esclusa, dovranno essere eseguite dal locatario. Al Locatario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione di locali senza il preventivo consenso scritto del Comune. Il Comune ha la facoltà di accettare, senza in alcun modo indennizzare o compensare il Locatario le eventuali migliorie o addizioni eseguite dal Locatario.
- d. le spese per i consumi di acqua, la tassa rifiuti, il subentro nel contratto ed i consumi di energia elettrica, il subentro nel contratto ed i consumi di metano, sono a carico del locatario;
- e. obbligo di avviare l'attività **entro 30 giorni dall'assegnazione definitiva;**
- f. la locazione avrà la durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva;

- g. all'atto della stipula del contratto di locazione, che avverrà **entro giorni 30**, dovrà essere versato un deposito cauzionale **pari a tre mensilità del canone annuo offerto. Il deposito cauzionale verrà restituito solo al termine della locazione e dopo il saldo di ogni debito residuo;**
- h. termini, modalità e condizioni di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nel relativo schema di contratto, allegato al presente avviso;
- i. il canone di affitto verrà aggiornato all'indice Istat a decorrere dal mese di gennaio 2025 e dovrà essere versato entro il 30.6 e 31.12 di ogni anno;
- j. le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno poste a carico del locatario;
- k. sarà responsabile per danni diretti o indiretti che porrebbero derivare dal personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;
- l. il Locatario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo alla quiete pubblica;
- m. il Locatario si impegna ad assumere l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi per quanto riguarda la conduzione dell'immobile.
- n. È espressamente vietato al Locatario sub locare a terzi l'immobile locato e le relative pertinenze. L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto.

L'offerta è immediatamente vincolante per il proponente, mentre la stazione appaltante si riserva di non procedere all'aggiudicazione dandone comunicazione scritta, senza che i concorrenti nulla abbiano a pretendere.

#### Art. 9. **Termine e modalità di presentazione delle offerte**

La gara sarà esperita in seduta pubblica presso i locali del Comune di Berzo Demo il **giorno \_\_.\_\_.2023 alle ore \_\_.00. (MATTINA ALLE 10.00 IL GIOVEDÌ DOPO IL TERMINE)** – QUA SOTTO ORE 17:00 di ALMENO 15 GIORNI – FAI IL PRIMO MARTEDÌ DOPO I 15

L'offerta dovrà essere consegnata in busta chiusa entro il **termine delle ore \_\_.00 del \_\_.\_\_.2023** presso la sede del Comune di Berzo Demo – Piazza Donatori di Sangue n.1 – 25040 Berzo Demo (Bs).

Il recapito della busta potrà avvenire con qualsiasi mezzo idoneo ad esclusivo rischio del concorrente, ove per qualsiasi motivo la busta stessa non dovesse giungere a destinazione in tempo utile, sarà escluso dalla gara. A tal proposito farà fede il timbro di arrivo apposto sulla busta da parte dell'ufficio protocollo del Comune.

#### Art. 10. **Documentazione necessaria alla partecipazione**

Il plico, sul quale dovrà essere indicata la dicitura "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI COMUNALI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE DI VIA SAN ZENONE N.9 2023-2029" dovrà contenere le buste A) B) C), debitamente chiuse e firmate sui lembi dal dichiarante.

#### **BUSTA A, documentazione amministrativa:**

- 1) fotocopia di un valido documento d'identità del dichiarante;
- 2) dichiarazione di aver preso visione dei luoghi e dei locali oggetto di locazione, dichiarando sin d'ora che sono idonei per l'avvio dell'attività commerciale come dichiarato **(allegato sub lettera a)**
- 3) dichiarazione sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000 sottoscritta dal concorrente o dal titolare in caso di ditta individuale, da tutti i soci in caso di società, dal Presidente/legale rappresentante in caso di Associazione **(allegato sub. lettera b):**
  - generalità del dichiarante
  - di aver letto e di accettare tutte le condizioni contenute nel bando di gara;
  - di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - di non trovarsi nelle condizioni di esclusione;
  - di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, di contributi previdenziali e assistenziali;
  - di non trovarsi in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile (solo per le società);
  - di essere a conoscenza che tutte le spese per la stipula del contratto sono a carico del locatario;
  - di essere a conoscenza ed in possesso dei requisiti richiesti per lo svolgimento della libera professione nell'area sanitaria;
  - di non partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio di concorrenti, e neppure in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara in associazione o consorzio;

- di non aver secondo motivata valutazione della stazione appaltante, commesso grave negligenza o malafede, di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova dalla stazione appaltante.
  - di essere in possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- 4) Bando di gara sottoscritto in ogni pagina in segno di accettazione.

**BUSTA B, offerta tecnica:**

dichiarazione sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000 sottoscritta dal concorrente o dal titolare in caso di ditta individuale, da tutti i soci in caso di società, dal Presidente/legale rappresentante in caso di Associazione (**allegato sub. lettera c**). In detta busta dovrà essere inserita la proposta gestionale ed la documentazione atta a dimostrare l'esperienza specifica secondo quanto indicato all'art.7 del presente bando.

**BUSTA C, offerta economica:**

contenente l'offerta vera e propria, redatta in carta legale da € 16,00 completa di offerta economica. (**allegato sub. lettera d**). La busta C dovrà recare la dicitura "OFFERTA ECONOMICA".

Art. 11. **Cause di esclusione**

Saranno escluse le offerte difformi rispetto alle previsioni del presente bando e alle norme di legge.

Art. 12. **Riservatezza dei dati**

I dati forniti saranno trattati ai sensi decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 per le finalità del presente bando di gara. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Berzo Demo.

Art. 13. **Informazioni**

Gli atti che si riferiscono alla gara, copia del bando e del capitolato, sono disponibili:

- 1) sul sito internet del Comune di Berzo Demo [www.comune.berzo-demo.bs.it](http://www.comune.berzo-demo.bs.it)
- 2) presso gli uffici comunali in Piazza Donatori di Sangue n.1 – 25040 Berzo Demo

IL COMUNE DI BERZO DEMO SI RISERVA A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO DI NON PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE QUALORA LE OFFERTE NON RISULTASSERO ADEGUATE ALLE FINALITA' DA PERSEGUIRE.

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Dott. Matteo Tonsi

**Allegati al bando che fanno parte dell'offerta:**

- sub lettera a) dichiarazione di sopralluogo
- sub lettera b) dichiarazione requisiti morali e di accettazione
- sub lettera c) dichiarazione relativa all'assegnazione dei punteggi
- sub lettera d) offerta economica