Bando di gara e norme di capitolato per la concessione in uso dell'immobile di proprietà comunale censito al foglio 15 particella 437, sub. 22, come da planimetria allegata, da adibirsi a esercizio commerciale di vicinato per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

SOGGETTO AGGIUDICATORE: Comune di Orzinuovi;

Articolo 1 – Oggetto

Il Comune di Orzinuovi è proprietario dell'immobile sito in capoluogo in Piazza Vittorio Emanuele II N. 28, censito al foglio 15 particella 437 sub. 22, C/1 cl. 7 cons. mq. 66 – sup. cat. Mq. 82 – rendita €. 2.368,99 – mq. 95,00 utili pari mq. 66,76 convenzionali consistente in n. 1 locale negozio, 1 locale ripostiglio più cantina e bagni, come da planimetria allegata, classificato nell'inventario comunale come bene patrimoniale indisponibile (art. 826, commi 2 e3 cod. civ.).
È indetta gara mediante procedura aperta per la concessione in uso dell'immobile da adibirsi a esercizio commerciale di vicinato per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

Articolo 2 – Descrizione dell'immobile

Il locale che si intende concedere in concessione d'uso, da destinarsi esclusivamente ad uso commerciale, è individuato nell'allegata planimetria. L'immobile oggetto di concessione risulta censito al foglio 15 particella 437 sub. 22, come da planimetria allegata.
I locali sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al concessionario. La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno fatti risultare da apposito verbale da redigere in contradditorio da delegati delle parti. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale ed il concessionario si impegna fin da ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.
Il Comune rende edotti i partecipanti alla presente procedura che gli arredi, le scaffalature, i macchinari per la refrigerazione, i prodotti in vendita attualmente posti all'interno dell'esercizio sono di proprietà dell'attuale concessionario; pertanto, eventuali trattative per l'utilizzo o l'acquisto degli stessi sono rimesse all'autonomia delle parti interessate.

Articolo 3 – Durata

La durata della concessione è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione.
Il concessionario, in caso di società, è tenuto a comunicare al concedente ogni variazione della compagine societaria in modo tempestivo. Le variazioni della veste giuridica del contraente originario (passaggio da ditta individuale a società o variazioni della compagine societaria - ingresso di nuovi soci, con o senza recesso dei vecchi) sono consentite purché non finalizzate ad eludere un sub-ingresso, che potrà essere consentito solo ad insindacabile giudizio della proprietà.
Al termine della concessione nessuna somma sarà in ogni caso dovuta dal concedente al concessionario, neppure a titolo di avviamento.

Articolo 4 – Obblighi dell'ente Comune di Orzinuovi

Il Comune di Orzinuovi mette a disposizione del concessionario i locali e gli spazi di cui all'articolo 2 per l'esercizio dell'attività commerciale.

Articolo 5 – Obblighi del concessionario

Il bene facente parte della concessione viene assegnato nello stato di fatto esistente.

Il concessionario dovrà assicurare e provvedere, per l'intero periodo contrattuale, a quanto sotto elencato:

1. Rispetto delle Normative: Il concessionario deve rispettare tutte le leggi e i regolamenti locali, regionali e nazionali riguardanti la salute, la sicurezza, l'igiene e l'ambiente.

2. Utilizzo del Locale: Il locale deve essere utilizzato esclusivamente per l'attività prevista nel contratto e non può essere destinato ad altre attività.

3. Manutenzione e Cura del Locale: Il concessionario è responsabile della manutenzione ordinaria del locale, garantendo che sia sempre in buone condizioni e conforme agli standard richiesti. Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale il conduttore dell'immobile dovrà a propria cura e spesa provvedere a:

- ARREDO: arredare a propria cura e spese l'intera struttura, al fine di rendere possibile l'avvio dell'attività e la sua conduzione per l'intero periodo contrattuale. Il Comune rende edotti i partecipanti alla presente procedura che il bene è sprovvisto di arredi, scaffalature, qualsivoglia macchinario nonché di prodotti destinati alla vendita.

- MANUTENZIONE: provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria del bene e delle attrezzature e custodia come definita dal Codice Civile;

- ASSICURAZIONE: stipulare e produrre al Comune di Orzinuovi, polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile come indicato nel successivo art. 8.

- FIDEJUSSIONE: Il concessionario dovrà rilasciare, prima della sottoscrizione del contratto e di consegna dell'immobile, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, pari al valore di tre mensilità del canone di concessione, che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del concedente di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno, con scadenza 3 (tre) mesi dopo la scadenza del contratto di concessione.

4. Pagamenti: Il concessionario deve effettuare puntualmente i pagamenti previsti, come il canone di concessione, le tasse e le spese accessorie.

5. Rispetto delle Condizioni di Sicurezza: Il concessionario deve garantire che tutte le misure di sicurezza siano rispettate, inclusi i requisiti antincendio e di evacuazione.

6. Collaborazione con l'Amministrazione Comunale: Il concessionario deve collaborare con l'amministrazione comunale per eventuali controlli e ispezioni, fornendo tutte le informazioni richieste.

7. Restituzione del Locale: Al termine della concessione, il concessionario è tenuto a restituire il locale nelle condizioni concordate, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Articolo 6 – Invito a partecipare – Requisiti soggettivi

Possono partecipare alla gara i soggetti imprenditoriali già costituiti come impresa individuale o in forma di Società, sia essa di persone o di capitali. Nel caso in cui il soggetto partecipante in veste di impresa individuale volesse poi costituire una società, di persone o di capitali, dovrà sottostare ai vincoli previsti all'art. 3, comma 2.

I requisiti che il soggetto partecipante deve possedere prima della firma del contratto per la concessione in uso sono i seguenti:

- Requisiti soggettivi richiesti dalla normativa vigente in materia di commercio.
- Non essere mai stati assoggettati a procedure concorsuali.
- Non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e di non essere a conoscenza di tale circostanza a carico dei componenti della Società.

Nel caso di società di persone i suddetti requisiti devono essere posseduti da tutti i soci; nel caso di società di capitali i suddetti requisiti devono essere posseduti dal Legale Rappresentante o Amministratore Delegato e dall' eventuale soggetto preposto che dovrà essere esplicitamente indicato già in sede di gara nell'allegato 1.

Non saranno ammessi soggetti privi di partita I.V.A., vale a dire di soggetti privati, in quanto è necessario che il candidato sia già, al momento della presentazione della candidatura, titolare o comunque legale rappresentante del soggetto giuridico che si propone di condurre l'immobile.

Articolo 7 – Canone di concessione

Il canone annuo di concessione posto a base d'asta è pari ad **€ 7.000,00 (Euro settemila/00**) **oltre all'importo del rilancio**, nonché IVA nella misura di Legge. A decorrere dal secondo anno, il canone annuale sarà ulteriormente incrementato in misura pari al 100% dell'adeguamento Istat dell'indice annuale così come previsto dalla normativa vigente.

Si potrà procedere alla rideterminazione del canone annuale di concessione nel caso in cui la variazione dei valori di comune mercato riportati nella piattaforma "Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" di Agenzia delle Entrate determini un'oscillazione in aumento o in diminuzione pari almeno al 10 % del canone annuo.

I soggetti interessati alla concessione, in possesso dei requisiti riportati all'articolo 6 e di quelli dichiarati nell'allegato 1, sono invitati a partecipare alla gara presentando un'**offerta in aumento che non può essere inferiore al canone annuale iniziale a base d'asta,** stabilito in **€ 7.000,00 (Euro settemila/00)**, **incrementato di un rilancio che sia multiplo di € 500,00 (Euro cinquecento/00). Tutti gli importi (canone annuale base d'asta e rilancio) devono intendersi IVA esclusa.**

Il canone mensile definitivo sarà determinato nel seguente modo: $\frac{\text{importo base d'asta + rilancio}}{12 \text{ mesi}}$

Articolo 8 - Responsabilità e Assicurazioni

Il concessionario è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi o al Comune di Orzinuovi in dipendenza della concessione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni

stessi. È obbligo del concessionario munirsi di polizza assicurativa per responsabilità civile conduttore, Ricorso terzi e Rischio locativo, per coprire tutti i rischi per danni all'immobile, a terzi, agli impianti e alle attrezzature, per un massimale pari ad almeno €. 500.000,00 (cinquecentomila/00), una copia della quale deve essere consegnata al Comune di Orzinuovi al momento della sottoscrizione del contratto ed una copia della quietanza del versamento del premio annuale entro 30 giorni dalla scadenza annuale.

Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi. Il concessionario deve rilasciare, prima della sottoscrizione del contratto e di consegna dei locali, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, pari a tre mensilità, che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni e oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del concedente di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

Articolo 9 – Controlli

Il concedente potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di concessione per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

Articolo 10 - Recesso dal contratto

È consentito al concessionario recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata A/R, fermo restando il pagamento del canone per il bimestre/semestre di preavviso.

Il concedente ha la facoltà di revocare per giustificati motivi la concessione senza preavviso e senza risarcimento danni alla parte concessionaria.

Al termine della concessione, sia per scadenza naturale, che per disdetta da parte del concedente o del concessionario, non sarà riconosciuta l'indennità della perdita dell'avviamento commerciale. La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di cessazione della concessione, previo accertamento in contraddittorio tra le parti dell'inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del concessionario e/o di somme comunque dovute dal concessionario al concedente.

Articolo 11 - Clausola risolutiva espressa

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del Comune concedente in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione anche di uno solo degli obblighi previsti all'articolo 5);
- interruzione immotivata dell'attività;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità dell'esercizio;
- cessione delle singole attività a terzi;
- mancato pagamento di 3 (tre) rate consecutive del canone di concessione.

Nel caso si riscontrassero gravi mancanze agli obblighi contrattuali assunti dal concessionario il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione delle manchevolezze e assegnazione di un congruo termine per porvi rimedio. Tale termine sarà commisurato alla necessità o meno di tempi tecnici per eliminare gli inconvenienti riscontrati.
In caso di risoluzione del contratto il concessionario non avrà diritto a compensi o indennità per alcun titolo e al concedente sarà riservata ogni azione per risarcimento danni. La cauzione prestata sarà svincolata entro 90 (novanta) giorni dalla cessazione del contratto, previo accertamento in contradditorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del conduttore del servizio e/o di somme comunque dovute dal concessionario al concedente.

Articolo 12 – Modalità di affidamento della concessione
La concessione dei locali in oggetto così come individuati all'art. 2 da destinare all'attività commerciale di vicinato per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, avverrà mediante gara aperta, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, a seguito di pubblicazione del presente avviso pubblico all'albo pretorio del Comune di Orzinuovi.
I soggetti interessati potranno partecipare secondo le modalità di cui al successivo art. 13.

La Commissione di Gara valuterà le offerte avendo a disposizione il punteggio massimo come di seguito indicato:

1. **Esperienza professionale maturata dal concorrente (max 50 Punti)**:
   - Esperienza maturata nel settore commercio nel territorio del Comune di Orzinuovi, superiore a 15 anni e fino a 20 anni: Max punti 50; al di fuori del territorio del Comune di Orzinuovi: Max punti 40
   - Esperienza maturata nel settore commercio nel territorio del Comune di Orzinuovi, superiore a 5 anni e fino a 15 anni: Max punti 30; al di fuori del territorio del Comune di Orzinuovi: Max punti 20.
   - Esperienza maturata nel settore commercio nel territorio del Comune di Orzinuovi, superiore a 2 anni e fino a 5 anni: Max punti 25; al di fuori del territorio del Comune di Orzinuovi: Max punti 15.
   - Esperienza maturata nel settore commercio nel territorio del Comune di Orzinuovi, inferiore a 2 anni: Max punti 15; al di fuori del territorio del Comune di Orzinuovi: Max punti 5.

2. **Attività storica (max 30 Punti):**
   - Possesso del requisito di "Attività Storica" riconosciuto da Regione Lombardia per attività presente nel Comune di Orzinuovi: Max punti 30.
   - Possesso del requisito di "Attività Storica" riconosciuto da Regione Lombardia per attività presente al di fuori del Comune di Orzinuovi: Max punti 20.

3. **Offerta economica (max Punti 20).** Alla migliore offerta, intesa come canone più alto,

verranno attribuiti 20 punti (il rilancio è per multipli di € 500,00) mentre alle altre vengono attribuiti i punteggi in base alla seguente proporzione matematica: Pe-i = Oe-i / Oe-max X 20

Ove: Pe-i = Peso offerta economica del concorrente i-esimo;

Oe-i = Offerta economica del concorrente i-esimo;

Oe-max = Offerta economica migliore (canone più alto).

Articolo 13 - Modalità di partecipazione

Il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione, pena l'esclusione dalla gara, **dovrà essere indirizzato e dovrà pervenire entro e non oltre le ore 10:00 del giorno 25/11/2026 al "Comune di Orzinuovi" presso sede in Via A. Da Brescia, 25034 Orzinuovi.** Il plico potrà essere anche spedito al medesimo indirizzo a rischio del concorrente, per mezzo della posta o di terze persone, e anche in tale caso il plico, per essere valido, dovrà pervenire al predetto ufficio in busta chiusa opportunamente sigillata nonché controfirmata su tutti i lembi di chiusura, non più tardi del predetto giorno ed ora.

Sull'esterno della busta dovrà essere riportata:

- indirizzo del destinatario: **"Comune di Orzinuovi", Via A. Da Brescia, n. 2, 25034-Orzinuovi;**
- la dicitura: **"Documentazione relativa alla gara per la concessione dell'immobile al foglio 15 particella 437, sub. 22 con finalità commerciale**";
- indicazione del mittente

Detta busta dovrà contenere **tre ulteriori buste** sigillate e siglate rispettivamente con le lettere A, B e C.

Nella busta siglata con la lettera A:

con indicazione dell'oggetto **"Contiene istanza",** debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovranno essere incluse:

1) **Modello 1**: istanza di partecipazione, in marca da bollo da €. 16,00, secondo il modello allegato "1a" (da utilizzarsi da parte delle imprese individuali); allegato "1b" (da utilizzarsi da parte delle società);
2) **Modello 2**: dichiarazione del possesso dei requisiti generali posseduti dal soggetto partecipante o, in caso di società, da tutti i soci, in carta semplice, secondo il modello "2" (in caso di società va presentata una dichiarazione da parte di ciascun socio, oppure una dichiarazione cumulativa sottoscritta dal Legale Rappresentante);
3) **fotocopia del documento di identità** del legale rappresentante dell'impresa commerciale o della società.

I partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi

dichiarati.

Nella busta siglata con la lettera B, con indicazione dell'oggetto **"Contiene dati e dichiarazioni per l'offerta tecnica – Modello "3",** debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere inclusa:

1. **Esperienza curriculum con esperienza lavorativa**: selezionare la casella inerente all'esperienza professionale maturata dal partecipante, dalla società e/o dai soci;

Nella busta siglata con la lettera C, con indicazione dell'oggetto **"Contiene Offerta Economica"**, debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere inclusa:

1) l'offerta economica scritta in cifre e in lettere, redatta secondo **il modello "4".**

Articolo 14 – Apertura delle buste

L'apertura dei plichi pervenuti in tempo utile, avverrà in seduta pubblica, presso il Comune di Orzinuovi (BS), in Via Arnaldo Da Brescia n. 2 **il giorno 26/11/2026 alle ore 09:00**. Durante le operazioni di apertura dei plichi saranno ammessi a presentare eventuali osservazioni esclusivamente i soggetti muniti di idoneo documento comprovante la legittimazione ad agire in nome e per conto dei partecipanti alla gara. La procedura di gara avrà inizio all'ora prestabilita anche nel caso in cui nessuno degli offerenti fosse presente. In detta seduta la commissione giudicatrice procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste pervenute valutando:

1) l'integrità dei plichi contenenti le buste A, B, C;
2) la presenza delle buste A, B e C nei plichi stessi e la loro rispettiva integrità e corretto confezionamento;
3) l'apposizione di una sigla e l'apposizione di un numero d'ordine a ciascuna busta di ogni plico, assegnando lo stesso numero a ciascuna busta di ogni plico;

In seguito si procederà all'apertura della busta A e alla verifica di tutta la documentazione in essa contenuta.

Con queste operazioni si concluderà la fase pubblica della procedura. La Commissione procederà, in seduta non pubblica, all'apertura delle buste contrassegnate con la lettera B, per esaminare e valutare la documentazione ivi inserita e per attribuire i punteggi secondo i criteri specificati nel presente bando.
Al termine della fase di apertura e di valutazione delle offerte, la commissione giudicatrice valuterà l'offerta economica nuovamente in seduta pubblica. In questa seduta si procederà:

- a dare lettura dei punteggi attribuiti nella fase di valutazione tecnica delle offerte;
- all'apertura delle buste C, contenenti le offerte economiche, e all'attribuzione dei relativi punteggi, secondo i criteri specificati dal bando;
- alla redazione della graduatoria finale, che sommerà i punteggi relativi alle offerte tecniche con i punteggi relativi alle offerte economiche.

La proposta di aggiudicazione provvisoria, a opera della Commissione Giudicatrice, sarà pronunciata a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato. La

Commissione Giudicatrice si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione provvisoria anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida. La Commissione Giudicatrice si riserva altresì la facoltà di non procedere all'aggiudicazione provvisoria qualora nessuna offerta appaia soddisfare in misura adeguata le esigenze del Comune di Orzinuovi.
L'esito definitivo della gara sarà successivamente comunicato all'aggiudicatario e agli altri concorrenti.

Articolo 15 – Controversie

Competente per la risoluzione delle controversie sarà il Foro di Brescia, come regolato dalla Giurisdizione Civile.

Articolo 16 - Registrazione e spese

Tutte le spese, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla registrazione del contratto di concessione saranno a carico del concessionario nella misura del 100%.

Articolo 17 - Norme di rinvio

Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa riferimento al Codice Civile, alle norme in materia di organizzazione degli enti locali e alle norme di settore.

Articolo 18 - Modalità di versamento del canone.

Il Concessionario dovrà versare al Comune di Orzinuovi l'importo annuale dovuto (comprensivo di importo base e rialzo offerto), in rate mensili anticipate rispettando la fatturazione elettronica.
Il Comune di Orzinuovi si riserva di procedere all'aggiudicazione definitiva anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida dalla Commissione di gara.
Qualora la gara andasse deserta il Comune di Orzinuovi potrà procedere all'affidamento diretto.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI
Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento 679/2016/UE "General Data Protection Regulation", informiamo che il Comune di Orzinuovi tratta i dati personali da lei forniti e liberamente comunicati. Il Comune di Orzinuovi garantisce che il trattamento dei suoi dati personali si svolge nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della sua dignità, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali.
Il Titolare del trattamento dei dati personali è il **COMUNE DI ORZINUOVI (BS).**
Si rende noto all'interessato che ha il diritto di proporre reclamo ad una autorità di controllo (in particolar modo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali) ai sensi dell'art 13.2.d del Regolamento 679/2016/UE.
Il Data Protection Officer (Art. 37 Reg. 679/2016) individuato dal Comune di Orzinuovi è l'Avv. Taini Annamaria della LTA srl con sede in Roma Via Della Conciliazione nr 10, nominato con Decreto del Sindaco n. 9 del 20.03.2026 il quale può essere contattato ai seguenti recapiti:
Posta elettronica: urp@comune.orzinuovi.bs.it
Posta elettronica certificata: protocollo@pec.comune.orzinuovi.bs.it
Telefono: 030/9942101
L'informativa semplificata redatta ai sensi dell'Articolo 13-14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici comunali e scaricabile dal sito web dell'Ente all'indirizzo https://www.comune.orzinuovi.bs.it/Privacy

Orzinuovi,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
E GESTIONE DEL TERRITORIO
(ing. Pasquale Marino)
documento firmato digitalmente