



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

**BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI COMUNALI
SITUATE NELL'EDIFICIO "CAPANNONE" IN VIA CAMOZZI N. 7 – LOTTI A e B**

IL SEGRETARIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 20.10.2026 è stato modificato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, inserendovi tre unità immobiliari comunali situate nell'edificio denominato "Capannone", in via Camozzi n. 7, da valorizzare mediante locazione;
- l'Amministrazione intende promuovere l'utilizzo del patrimonio immobiliare disponibile, favorendone la conservazione e la valorizzazione e sostenendo lo sviluppo del tessuto economico locale;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 71 del 29.10.2026 sono stati definiti gli indirizzi per l'assegnazione in locazione degli immobili e i relativi criteri di priorità;

RENDE NOTO

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di seguito individuate, suddivise in due lotti autonomi.

Articolo 1 – Oggetto e natura della procedura

Il presente bando disciplina l'assegnazione in locazione di due unità immobiliari appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Pertica Alta, situate nell'edificio "Capannone", in via Camozzi n. 7.

La locazione costituisce contratto attivo del Comune, escluso dall'applicazione del Codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.Lgs. 36/2023, fermo restando quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo.

La procedura si svolge nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e accesso al mercato.

Articolo 2 – Individuazione dei lotti

Lotto	Ubicazione	Superficie indicativa	Identificazione catastale	Canone annuo a base di gara
A	Via Camozzi n. 7 – Edificio "Capannone"	95,00 mq	Foglio 10, mappale 1021, subalterno 12, categoria C/2	€ 2.400,00
B	Via Camozzi n. 7 – Edificio "Capannone"	95,00 mq	Foglio 10, mappale 1021, subalterno 13, categoria C/2	€ 2.400,00



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Gli immobili ricadono nell'ambito produttivo consolidato e risultano liberi, recentemente ristrutturati e in ottimo stato manutentivo. Le unità immobiliari sono libere e prive di arredi e attrezzature. I locali sono dotati di pavimentazione industriale e servizio igienico completo di collegamento all'acqua sanitaria e allaccio alla fognatura e con la presenza di boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, ma necessitano di interventi impiantistici e di completamento funzionale in relazione all'utilizzo previsto dal conduttore.

In particolare, sono posti a carico del conduttore la realizzazione dell'impianto elettrico e dell'impianto di illuminazione, secondo le effettive condizioni dei locali e le esigenze dell'attività da insediare.

Gli immobili sono assegnati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto risultante dalla documentazione tecnica e dal sopralluogo obbligatorio. Il concorrente è tenuto a prendere conoscenza delle condizioni dei locali e degli interventi necessari, valutandone l'incidenza economica prima della presentazione dell'offerta.

Ogni lotto costituisce oggetto di autonoma aggiudicazione e di distinto contratto di locazione.

È consentito presentare offerta per un solo lotto.

Articolo 3 – Destinazione e utilizzo degli immobili

Le unità immobiliari sono destinate a uso magazzino o deposito, anche a servizio di attività imprenditoriali. Ogni utilizzo deve risultare compatibile con la destinazione urbanistica ed edilizia autorizzata, con le caratteristiche dei locali e con le condizioni di sicurezza del fabbricato.

Nel rispetto delle condizioni previste dal presente articolo, sono ammesse le seguenti attività:

- a. officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi e centri di servizio;
- b. magazzini e depositi coperti, anche non direttamente connessi ad attività industriali, compresi gli uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto;
- c. attività industrializzate di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

In conformità alle previsioni del PGT vigente e fatte salve le disposizioni specifiche dei singoli comparti, sono altresì ammesse, entro il limite massimo complessivo del 40% della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), le seguenti attività compatibili con la destinazione principale:

- d. attività commerciali, quali esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari e commercio all'ingrosso;
- e. esercizi di vendita di merci ingombranti e a consegna differita, quali autosaloni ed esposizioni merceologiche, ai sensi della D.G.R. n. 7/15701 del 18 dicembre 2003 e dell'articolo 38 del regolamento regionale 21 luglio 2000, n. 3;
- f. distributori di carburante;
- g. attività direzionali;
- h. impianti tecnologici;
- i. attività di trasporto per conto terzi;



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

j. pubblici esercizi.

Le attività da insediare devono rispettare le condizioni di sicurezza antincendio esistenti. In particolare, non devono:

- a) comportare la necessità di modificare il Certificato di prevenzione incendi o la documentazione antincendio vigente;
- b) determinare un incremento del carico d'incendio rispetto alla situazione esistente;
- c) introdurre sostanze, materiali o processi tali da alterare le condizioni di sicurezza antincendio del fabbricato.

Sono in ogni caso vietati:

1. l'uso abitativo e il pernottamento, anche occasionale;
2. gli utilizzi incompatibili con le caratteristiche dei locali e con la destinazione autorizzata dell'immobile;
3. il deposito di rifiuti, salvo quanto consentito dalla normativa applicabile e specificamente autorizzato, ove previsto;
4. il deposito di sostanze o materiali pericolosi in assenza dei requisiti necessari e delle prescritte autorizzazioni, fermo restando il rispetto dei limiti di cui al comma 4;
5. le attività che compromettano la sicurezza, la salubrità o la fruibilità dell'edificio e degli spazi comuni.

Restano a esclusivo carico del conduttore la verifica della compatibilità dell'attività proposta con le condizioni stabilite dal presente articolo, nonché l'acquisizione e il mantenimento dei titoli abilitativi, delle autorizzazioni e degli altri adempimenti necessari per l'esercizio dell'attività e per l'utilizzo dei locali. L'aggiudicazione e la stipulazione del contratto non sostituiscono tali titoli né costituiscono autorizzazione all'esercizio dell'attività.

Articolo 4 – Durata della locazione

La durata della locazione è stabilita in **sei anni**, con decorrenza dalla data indicata nel contratto.

La disciplina del rinnovo e della disdetta è quella prevista dagli artt. 27, 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ove applicabili in relazione all'uso pattuito.

Alla prima scadenza il Comune può negare il rinnovo esclusivamente nei casi e con le modalità consentiti dalla legge.

È riconosciuta al conduttore la facoltà di recedere anticipatamente mediante comunicazione a mezzo PEC o raccomandata con preavviso di almeno sei mesi.

Articolo 5 – Canone e modalità di pagamento

I canoni annui a base di gara sono quelli indicati all'articolo 2.

L'offerta deve indicare il canone annuo proposto per ciascun lotto. Sono ammesse offerte pari o superiori alla base di gara; sono escluse le offerte inferiori.



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Il canone contrattuale corrisponde all'importo offerto dall'aggiudicatario, oltre IVA se dovuta.

Il pagamento avviene in rate semestrali anticipate, entro il giorno 5 del mese di riferimento, mediante le modalità comunicate dal Comune.

A partire dal secondo anno, il canone è aggiornato annualmente, su richiesta del Comune, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, nei limiti consentiti dalla normativa applicabile.

Il canone non comprende utenze, tributi, spese accessorie e altri oneri posti a carico del conduttore.

Articolo 6 – Utenze e rimborso delle spese del servizio idrico

Le spese per le utenze e i servizi relativi all'utilizzo degli immobili sono a carico dei rispettivi conduttori.

Le forniture autonome sono intestate direttamente al conduttore, ove tecnicamente e contrattualmente possibile.

La fornitura del servizio idrico rimane intestata al Comune di Pertica Alta. Ogni unità immobiliare è dotata di un proprio contatore per la rilevazione dei consumi.

Il conduttore è tenuto a rimborsare al Comune, con periodicità semestrale, i costi del servizio idrico riferibili all'unità assegnata, sulla base dei consumi rilevati dal relativo contatore e degli importi effettivamente fatturati dal gestore.

Il rimborso comprende le componenti variabili del servizio, inclusi fognatura e depurazione ove dovute, nonché la quota delle componenti fisse e degli oneri accessori imputabile all'unità immobiliare.

Qualora le componenti fisse siano riferite indistintamente a più unità servite dalla medesima utenza, esse sono ripartite in parti uguali tra le unità interessate; per periodi di occupazione inferiori al semestre, la quota è proporzionata alla durata della disponibilità dell'immobile.

Il Comune trasmette al conduttore un prospetto contenente il periodo di riferimento, le letture iniziale e finale, i consumi e il calcolo degli importi richiesti, con possibilità di consultare la documentazione di spesa.

Il pagamento deve essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta. Eventuali fatture non ancora disponibili sono considerate nel successivo congruaglio.

Le letture iniziali e finali dei contatori sono riportate nei verbali di consegna e riconsegna.

Il conduttore deve consentire l'accesso per le letture e le verifiche, previo accordo, e segnalare tempestivamente guasti, perdite o anomalie.

Articolo 7 – Interventi e obblighi a carico del conduttore

Il conduttore provvede, a propria cura e spese, alla realizzazione, al completamento o all'adeguamento dell'impianto elettrico e dell'impianto di illuminazione, in funzione dell'utilizzo autorizzato e nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi devono essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune ed eseguiti da soggetti abilitati, previa acquisizione degli eventuali titoli necessari.



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Prima dell'utilizzo dei locali, il conduttore deve trasmettere al Comune le dichiarazioni di conformità degli impianti e la restante documentazione tecnica e di sicurezza prescritta in relazione agli interventi eseguiti.

Gli impianti e le opere stabilmente incorporati nell'immobile rimangono acquisiti al patrimonio comunale alla cessazione della locazione, senza diritto del conduttore a rimborso, indennizzo o compensazione con il canone.

Restano esclusi i beni mobili e le attrezzature rimovibili di proprietà del conduttore, purché la loro rimozione non danneggi l'immobile e gli impianti.

Il canone offerto deve pertanto tenere conto degli oneri previsti dal presente articolo. Non sono ammessi scomputi o riduzioni del canone per gli interventi posti dal bando a carico del conduttore.

Sono inoltre a carico del conduttore:

- la pulizia, la custodia e la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti di propria competenza;
- le utenze, i rimborsi del servizio idrico, i tributi e gli oneri accessori dovuti;
- l'acquisizione delle autorizzazioni necessarie per l'utilizzo proposto;
- il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi e tutela ambientale;
- il ripristino dei danni imputabili al conduttore, ai suoi dipendenti, collaboratori, fornitori o altri soggetti dei quali debba rispondere.

Le proposte presentate in sede di gara e valutate ai fini dell'attribuzione del punteggio costituiscono obblighi contrattuali.

Il conduttore è tenuto a:

- utilizzare l'immobile esclusivamente per l'uso autorizzato;
- custodire i locali con diligenza e provvedere alla pulizia e alla manutenzione ordinaria di propria competenza;
- sostenere i costi delle utenze, dei servizi e dei tributi a proprio carico;
- rispettare le disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, tutela ambientale e gestione dei materiali depositati;
- mantenere liberi gli accessi e gli spazi comuni, senza occuparli stabilmente salvo espressa autorizzazione;
- comunicare tempestivamente al Comune danni, guasti e necessità di intervento;
- consentire, previo preavviso salvo urgenza, le verifiche sullo stato e sull'utilizzo dei locali;
- riconsegnare l'immobile alla cessazione del rapporto libero da persone e cose, salvo il normale deperimento d'uso.

Sono a carico del conduttore gli adeguamenti resi necessari esclusivamente dalle specifiche caratteristiche dell'attività proposta, previa autorizzazione comunale.



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

La manutenzione straordinaria resta disciplinata dal contratto e dalle disposizioni applicabili, fatta salva la responsabilità del conduttore per i danni a lui imputabili.

È vietata l'esecuzione di opere o modifiche senza preventiva autorizzazione scritta del Comune e senza i necessari titoli.

La sublocazione, la cessione del contratto e la concessione a terzi dell'utilizzo dei locali sono vietate senza preventiva autorizzazione, fatti salvi i casi inderogabilmente previsti dalla legge.

Articolo 8 – Utilizzo degli spazi comuni e del parcheggio pubblico

La locazione riguarda esclusivamente l'unità immobiliare assegnata e non attribuisce alcun diritto di utilizzo esclusivo o riservato delle parti comuni, delle aree esterne e del parcheggio pubblico.

Gli accessi, i passaggi e gli spazi comuni devono essere mantenuti costantemente liberi e fruibili. È vietato utilizzarli, anche temporaneamente, come deposito di materiali, merci, imballaggi, attrezzature, rifiuti o altri beni, salvo il tempo strettamente necessario alle operazioni di carico e scarico, svolte senza compromettere la sicurezza e l'accessibilità.

È vietato utilizzare il parcheggio pubblico come pertinenza dell'attività, area di deposito, rimessaggio o stazionamento abituale dei veicoli impiegati nell'attività stessa.

In particolare, il conduttore deve organizzare la propria attività affinché i veicoli diversi dalle autovetture, quali furgoni, autocarri, rimorchi, mezzi d'opera e altri mezzi operativi impiegati per l'attività, non siano lasciati in sosta nel parcheggio pubblico a servizio dell'immobile. Per tali mezzi sono consentite esclusivamente le soste strettamente necessarie alle operazioni di carico e scarico, ove ammesse dalla disciplina della circolazione e dalla segnaletica vigente.

Anche per le autovetture è vietato riservare posti, collocare ostacoli o utilizzare stabilmente gli stalli per il deposito o il rimessaggio di veicoli, occupandoli in modo continuativo a servizio dell'attività.

Il conduttore è tenuto a informare dipendenti, collaboratori e fornitori degli obblighi previsti dal presente articolo e ad adottare le misure organizzative necessarie al loro rispetto.

Resta ferma l'applicazione della disciplina della circolazione e della sosta vigente nelle aree interessate.

Articolo 9 – Soggetti ammessi e requisiti

Possono partecipare imprese individuali, società, cooperative, enti e altri soggetti interessati a utilizzare i locali per finalità compatibili con il presente bando.

I concorrenti devono possedere, alla scadenza del termine per le offerte e fino alla stipulazione:

1. capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e assenza di provvedimenti che ne comportino il divieto;
2. assenza delle cause ostative previste dalla normativa antimafia, ove applicabile;
3. assenza di morosità scadute ed esigibili nei confronti del Comune, salvo contestazioni formalizzate o piani di rateizzazione regolarmente rispettati;
4. assenza di procedure concorsuali incompatibili con la stipulazione e l'esecuzione del contratto, fatti salvi i casi consentiti dalla legge;



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

5. possesso delle iscrizioni e dei requisiti eventualmente richiesti per l'attività esercitata;

6. assenza del divieto previsto dall'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001.

Il possesso dei requisiti è dichiarato ai sensi del D.P.R. 445/2000 ed è verificato dal Comune prima della stipulazione.

Articolo 10 – Criteri di valutazione delle offerte

L'assegnazione di ciascun lotto avviene mediante valutazione dell'offerta tecnica ed economica, sulla base dei seguenti criteri, per un massimo di **100 punti**:

Criterio	Punteggio massimo
A. Qualità della proposta di utilizzo e contributo alla valorizzazione del Borgo di Livemmo	25
B. Ricadute occupazionali e promozione del lavoro giovanile e femminile	25
C. Tempi di completamento degli interventi e avvio dell'utilizzo	15
D. Partecipazione al bando imprenditoriale PNRR	20
E. Canone annuo offerto	15
Totale	100

A. Qualità della proposta di utilizzo e contributo alla valorizzazione del Borgo di Livemmo – massimo 25 punti

A.1 – Qualità e innovatività della proposta – massimo 15 punti

Sono valutati il contenuto dell'idea imprenditoriale, gli elementi di novità dei prodotti o servizi proposti e l'impiego di strumenti e tecnologie digitali. Il concorrente descrive l'attività che intende avviare o sviluppare nei locali e le modalità concrete per realizzarla.

A.2 – Compatibilità con il contesto e contenimento delle interferenze – massimo 10 punti

Sono valutate le misure concrete proposte per contenere rumori, vibrazioni, polveri, odori e altre interferenze con le attività presenti nell'edificio, con particolare attenzione alla tranquillità e alla fruibilità dell'adiacente centro benessere e SPA.

La proposta deve descrivere le modalità di svolgimento dell'attività, gli orari e l'organizzazione degli accessi e delle operazioni di carico e scarico, nonché gli eventuali accorgimenti tecnici adottati per limitare i disagi e mantenere liberi e fruibili gli spazi comuni.

Il mero impegno al rispetto degli obblighi di legge e del bando non dà diritto a punteggio: sono valutate le soluzioni specifiche e concretamente attuabili illustrate dal concorrente.

B. Ricadute occupazionali e promozione del lavoro giovanile e femminile – massimo 25 punti



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Sono valutati gli impegni occupazionali concretamente riferibili all'attività cui il magazzino sarà funzionale. La valutazione tiene conto della proporzionalità e della sostenibilità degli impegni rispetto alle dimensioni e alle caratteristiche dell'iniziativa.

B.1 – Creazione di occupazione connessa all'attività insediata – massimo 10 punti

Sono valutati i nuovi posti di lavoro che il concorrente si impegna ad attivare sul territorio di Livemmo in relazione all'iniziativa proposta, considerando il numero degli addetti, l'impegno orario, la durata dei rapporti e la stabilità dell'occupazione generata.

È valorizzato anche l'avvio di un nuovo lavoro autonomo da parte del titolare o di soci lavoratori, purché sia descritto l'effettivo e continuativo apporto lavorativo all'iniziativa.

Non sono considerate nuove posizioni lavorative il mero trasferimento di personale già occupato dal concorrente o l'impiego temporaneo di addetti per la sola realizzazione degli impianti e degli interventi iniziali.

B.2 – Coinvolgimento lavorativo di giovani e donne – massimo 15 punti

Con riferimento alle nuove posizioni lavorative descritte nel subcriterio B.1, è valutato lo specifico impegno a favorire l'occupazione di giovani di età inferiore a 36 anni e di donne, anche attraverso l'avvio di lavoro autonomo da parte del titolare o di soci lavoratori.

Sono considerati il numero delle persone coinvolte, l'incidenza sul totale delle nuove posizioni previste, l'impegno orario, la durata e la stabilità dei rapporti.

L'età è riferita alla data di avvio del rapporto di lavoro o dell'attività autonoma. Una stessa persona appartenente a entrambe le categorie è conteggiata una sola volta nel presente subcriterio.

C. Tempi di completamento degli interventi e avvio dell'utilizzo – massimo 15 punti

Il concorrente indica il termine entro il quale si impegna a completare gli interventi a proprio carico, acquisire la documentazione necessaria e avviare l'utilizzo dei locali, decorrente dalla consegna dell'immobile:

Termine proposto	Punti
Entro 60 giorni naturali e consecutivi	15
Da 61 a 90 giorni naturali e consecutivi	10
Da 91 a 120 giorni naturali e consecutivi	5
Oltre 120 giorni naturali e consecutivi	0

Il termine offerto costituisce obbligo contrattuale. Eventuali differimenti devono essere autorizzati dal Comune sulla base di cause documentate non imputabili al conduttore.

D. Partecipazione al bando imprenditoriale PNRR – massimo 20 punti

Sono attribuiti **20 punti** al concorrente che abbia presentato una domanda risultata ammissibile nell'ambito del bando PNRR relativo all' INTERVENTO N. 29 *"INCENTIVI PER L'AVVIO DI NUOVE*



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

ATTIVITÀ IMPRENDITORIALI”, collegato al progetto “Livemmo Borgo Cre_Activo”, e proponga un utilizzo dell’immobile funzionale alla medesima iniziativa imprenditoriale.

Il concorrente deve indicare gli estremi della domanda e descrivere il collegamento tra l’iniziativa e l’utilizzo del locale.

Il Comune verifica d’ufficio gli elementi già in proprio possesso. Il punteggio è attribuito al medesimo soggetto partecipante al bando imprenditoriale o al soggetto costituito per attuare l’iniziativa, purché tale continuità risulti dalla documentazione della relativa procedura.

In assenza delle predette condizioni sono attribuiti **0 punti**, senza precludere la partecipazione o l’assegnazione del lotto.

Modalità di attribuzione dei punteggi discrezionali

Per ciascuno dei subcriteri A.1, A.2, B.1 e B.2, ogni commissario attribuisce un coefficiente secondo la seguente scala:

Giudizio	Coefficiente
Proposta assente o non pertinente	0
Proposta generica e scarsamente sviluppata	0,25
Proposta sufficientemente chiara e adeguata	0,50
Proposta dettagliata, coerente e concretamente attuabile	0,75
Proposta completa e puntuale, con benefici specifici documentati	1

Il punteggio del subcriterio è determinato moltiplicando la media dei coefficienti attribuiti dai commissari per il relativo punteggio massimo.

E. Canone annuo offerto – massimo 15 punti

Sono ammesse offerte pari o superiori al canone annuo a base di gara del lotto.

Il punteggio economico è attribuito applicando la seguente formula:

Punteggio = 15 × (rialzo offerto dal concorrente / maggiore rialzo offerto per il medesimo lotto).

Per rialzo si intende la differenza tra il canone annuo offerto e il canone annuo a base di gara.

All’offerta pari alla base di gara sono attribuiti 0 punti. Qualora tutte le offerte siano pari alla base di gara, sono attribuiti 0 punti economici a tutti i concorrenti.

I punteggi sono arrotondati alla seconda cifra decimale.

Graduatoria

Per ogni lotto, il punteggio complessivo è dato dalla somma dei punteggi conseguiti per i criteri A, B, C, D ed E.

Il lotto è assegnato al concorrente che consegue il punteggio complessivo più elevato.



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

In caso di parità, prevale il concorrente con il maggiore punteggio complessivo per i criteri A, B e C. In caso di ulteriore parità, prevale il maggiore canone offerto; persistendo la parità, si procede mediante sorteggio in seduta pubblica.

Documentazione dell'offerta e procedimento di valutazione

Per ciascun lotto il concorrente deve presentare:

- una busta separata denominata **“Offerta tecnica – Lotto ____”**, contenente la relazione riferita ai criteri A e B e l'impegno relativo al termine di cui al criterio C;
- una busta separata denominata **“Offerta economica – Lotto ____”**, contenente esclusivamente il canone annuo offerto.

La richiesta del punteggio PNRR e i relativi elementi identificativi sono inseriti nella documentazione amministrativa.

Nell'offerta tecnica non devono essere indicati il canone offerto o altri elementi che consentano di ricostruirlo.

La valutazione è svolta da una commissione nominata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte. La commissione verifica la documentazione amministrativa, valuta le offerte tecniche in seduta riservata e, successivamente, comunica i punteggi attribuiti e apre le offerte economiche in seduta pubblica.

Gli impegni contenuti nell'offerta tecnica dell'aggiudicatario sono richiamati nel contratto di locazione.

Articolo 11 – Sopralluogo

Prima della presentazione dell'offerta è obbligatorio effettuare un sopralluogo nei lotti per i quali si intende concorrere.

Il sopralluogo è concordato con l'Ufficio comunale mediante richiesta all'indirizzo info@comune.perticaalta.bs.it entro il 07 novembre 2026.

Può essere effettuato dal concorrente, dal legale rappresentante o da un delegato munito di delega scritta.

Il Comune rilascia attestazione con indicazione dei lotti visitati.

Articolo 12 – Termine e modalità di presentazione delle offerte

Le offerte devono pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Pertica Alta, via Provinciale n. 44, entro le ore **12.00 del 14 novembre 2026**.

La consegna può avvenire a mano negli orari di apertura dell'Ufficio Protocollo, mediante servizio postale o corriere. Ai fini del rispetto del termine fa fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione da parte del Comune, indipendentemente dalla data di spedizione.

Il recapito rimane a esclusivo rischio del mittente. Le offerte pervenute oltre il termine indicato non sono ammesse.



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Il plico deve essere chiuso in modo da garantirne l'integrità e la riservatezza del contenuto e riportare il nominativo e i recapiti del mittente, nonché la seguente dicitura:

“NON APRIRE – BANDO LOCAZIONE MAGAZZINI VIA CAMOZZI N. 7 – LOTTO _____”.

È consentito partecipare per un solo lotto. Il plico deve contenere un'unica busta con la documentazione amministrativa e, per il lotto richiesto, due distinte buste contenenti rispettivamente l'offerta tecnica e l'offerta economica.

A. Busta “Documentazione amministrativa”

La busta deve riportare il nominativo del concorrente e la dicitura **“A – Documentazione amministrativa”** e contenere:

- domanda di partecipazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, con indicazione dei dati identificativi, dei recapiti, dell'indirizzo PEC e del lotto per il quale si partecipa;
- dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, relativa al possesso dei requisiti previsti dal bando;
- dichiarazione di integrale accettazione delle condizioni del bando, compresi gli obblighi relativi agli interventi a carico del conduttore, al rimborso delle spese del servizio idrico e all'utilizzo degli spazi comuni e del parcheggio pubblico;
- eventuale richiesta di attribuzione del punteggio premiale PNRR, con indicazione degli estremi della domanda presentata nell'ambito del bando imprenditoriale e degli elementi necessari a verificare le condizioni previste dal criterio di valutazione;
- attestazione di avvenuto sopralluogo, riferita al lotto richiesto;
- copia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità;
- eventuale procura comprovante i poteri del soggetto che sottoscrive la domanda e le offerte, qualora questi agisca in qualità di procuratore.

B. Busta “Offerta tecnica”

Per ciascun lotto deve essere presentata una distinta busta, chiusa in modo da garantirne l'integrità e la riservatezza, recante il nominativo del concorrente e la dicitura:

“B – Offerta tecnica – Lotto ____”.

La busta deve contenere una relazione sottoscritta dal concorrente o dal suo legale rappresentante, articolata secondo i criteri di valutazione del bando, che descriva **gli impegni occupazionali, il coinvolgimento di giovani e donne e i percorsi formativi previsti dal criterio B.**

Possono essere allegati elaborati grafici, schede tecniche e altri documenti utili a illustrare la proposta.

Gli impegni assunti nell'offerta tecnica sono vincolanti e, in caso di aggiudicazione, costituiscono parte integrante degli obblighi contrattuali.



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

L'offerta tecnica non deve contenere l'indicazione del canone offerto, del relativo rialzo o altri elementi che consentano di ricostruire l'offerta economica. È consentita l'indicazione dei costi degli interventi proposti, richiesta ai fini della valutazione tecnica.

C. Busta "Offerta economica" – una per ciascun lotto

Per ciascun lotto deve essere presentata una distinta busta, chiusa in modo da garantirne l'integrità e la riservatezza, recante il nominativo del concorrente e la dicitura:

"C – Offerta economica – Lotto ____".

La busta deve contenere esclusivamente l'offerta economica, sottoscritta dal concorrente o dal suo legale rappresentante, con indicazione del **canone annuo offerto**, espresso in cifre e in lettere, al netto dell'IVA se dovuta e degli oneri accessori.

In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere prevale quest'ultimo. Sono ammesse offerte pari o superiori al canone annuo a base di gara del lotto. Non sono ammesse offerte inferiori alla base di gara, condizionate, alternative o formulate con rinvio all'offerta di altri concorrenti.

L'offerta economica deve essere autonoma per ciascun lotto e non può essere subordinata all'aggiudicazione di altri lotti.

Disposizioni comuni

La domanda, le dichiarazioni e le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Le offerte tecnica ed economica devono essere sottoscritte dal medesimo soggetto legittimato a impegnare il concorrente.

La documentazione amministrativa e le offerte tecniche non devono contenere elementi relativi al canone offerto, che deve essere indicato esclusivamente nella rispettiva busta economica.

L'offerta è vincolante per **centottanta giorni** dalla scadenza del termine di presentazione.

Articolo 13 – Esame delle offerte e aggiudicazione

Decorso il termine previsto dall'articolo 12 per la presentazione delle offerte, il Responsabile competente provvede alla nomina di un'apposita Commissione incaricata di esaminare le domande e le offerte pervenute e di formulare le graduatorie distinte per lotto.

La prima seduta pubblica si terrà il giorno **17 novembre 2026 alle ore 16,00 presso Sala Consiliare via Provinciale n. 44, nel Comune di Pertica Alta**. Il presente bando vale quale avviso di convocazione. Alle sedute pubbliche possono assistere i concorrenti, i loro legali rappresentanti o soggetti muniti di delega scritta. Eventuali variazioni della data, dell'orario o del luogo della seduta saranno comunicate mediante avviso pubblicato preventivamente sul sito istituzionale del Comune. Nella prima seduta pubblica la Commissione verifica l'integrità e la tempestiva presentazione dei plichi, procede alla loro apertura e al controllo della documentazione amministrativa. Per i concorrenti ammessi, procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche,



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

esclusivamente per verificare la presenza dei documenti richiesti dal bando, senza effettuare in tale fase la valutazione dei relativi contenuti.

Concluse tali operazioni, la Commissione sospende la seduta pubblica e si riunisce in una o più sedute riservate per esaminare e valutare le offerte tecniche e attribuire i punteggi secondo i criteri e le modalità stabiliti dall'articolo 10. La Commissione determina altresì il punteggio spettante per il criterio premiale PNRR, sulla base degli elementi acquisiti e delle verifiche effettuate dal Responsabile del procedimento.

Terminata la valutazione, la Commissione riprende le operazioni in seduta pubblica, comunica i punteggi attribuiti e procede all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, alla lettura dei canoni offerti e all'attribuzione dei relativi punteggi. La seduta pubblica può riprendere nella medesima giornata, a un orario previamente comunicato ai presenti, oppure in altra data, resa nota mediante avviso preventivamente pubblicato sul sito istituzionale del Comune.

La Commissione determina il punteggio complessivo di ciascuna offerta e formula, per ciascun lotto, la graduatoria secondo quanto previsto dall'articolo 10. Di tutte le operazioni è redatto apposito verbale, trasmesso al Responsabile competente per i successivi adempimenti.

Il Responsabile del procedimento può richiedere, ai sensi dell'articolo 6 della legge 7 agosto 1990, n. 241, chiarimenti e regolarizzazioni della documentazione amministrativa, nel rispetto della parità di trattamento e senza consentire l'acquisizione successiva alla scadenza dei requisiti richiesti per la partecipazione. Sulle offerte tecniche ed economiche possono essere richiesti esclusivamente chiarimenti relativi a elementi già presentati, senza consentirne la modifica sostanziale, l'integrazione con nuovi contenuti valutabili o la presentazione tardiva.

Il Responsabile competente, esaminati i verbali e verificata la regolarità delle operazioni, approva le graduatorie e dispone l'aggiudicazione, subordinandone l'efficacia all'esito positivo delle verifiche sul possesso dei requisiti dichiarati e sulle altre condizioni previste dal bando. Si può procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per lotto.

La stipulazione del contratto è subordinata all'esito positivo delle verifiche e all'adempimento degli obblighi previsti dall'articolo 14.

In caso di rinuncia, mancata stipulazione imputabile all'aggiudicatario o esito negativo delle verifiche, il Comune può procedere allo scorrimento della graduatoria del lotto interessato, previa verifica dei requisiti del concorrente successivamente individuato.

Il presente bando non costituisce proposta contrattuale. Il Comune si riserva, prima della stipulazione del contratto, di sospendere, modificare, revocare o non dare seguito alla procedura per motivate ragioni di pubblico interesse, con apposito provvedimento e nel rispetto della normativa vigente. La partecipazione alla procedura e l'inserimento in graduatoria non attribuiscono, di per sé, un diritto alla stipulazione del contratto, ferme restando le tutele previste dall'ordinamento.

Articolo 14 – Stipulazione, cauzione e assicurazione

L'aggiudicatario deve stipulare il contratto entro il termine comunicato dal Comune.



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Prima della stipulazione deve:

- costituire un deposito cauzionale pari a **tre mensilità del canone aggiudicato**, con applicazione della disciplina di legge;
- presentare una polizza per i rischi locativi e la responsabilità civile verso terzi, coerente con l'utilizzo dei locali, con massimali indicati nello schema contrattuale;
- Fideiussione pari ad €. 10.000,00;
- produrre la documentazione necessaria alla conclusione del contratto.

La consegna avviene mediante verbale contenente la descrizione dei locali, la dotazione delle chiavi e le letture dei contatori.

Le spese di registrazione sono ripartite secondo legge; l'imposta di bollo è a carico del conduttore.

Articolo 15 – Inadempimenti

Il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, l'utilizzo non consentito, la realizzazione di opere non autorizzate e gli altri inadempimenti contrattuali possono determinare la risoluzione del rapporto secondo la legge e le clausole del contratto, previa contestazione e diffida ove necessarie.

Resta salvo il diritto del Comune al recupero delle somme dovute e al risarcimento dei danni.

Articolo 16 – Informazioni, pubblicazione e trattamento dei dati

Il responsabile del procedimento è il Segretario Comunale Dott.ssa Desirée Vezzola

Le richieste di chiarimento devono essere trasmesse all'indirizzo info@comune.perticaalta.bs.it entro il 07 novembre 2026. Le risposte di interesse generale sono pubblicate sul sito istituzionale.

Il bando è pubblicato per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio online e sul sito istituzionale del Comune. Con le medesime modalità sono pubblicati chiarimenti, rettifiche ed esiti.

I dati personali sono trattati dal Comune di Pertica Alta per la gestione della procedura e del rapporto contrattuale, secondo l'informativa allegata, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e della normativa nazionale applicabile.

Il Comune può modificare, sospendere o revocare la procedura con provvedimento motivato, nei limiti previsti dall'ordinamento.

Per quanto non previsto si applicano le disposizioni del codice civile, della legislazione sulle locazioni e dei regolamenti comunali pertinenti.

Allegati da predisporre:

1. Domanda di partecipazione e dichiarazioni
2. Modello di offerta tecnica
3. Modello di offerta economica per singolo lotto
4. Attestazione di sopralluogo
5. Planimetrie dei lotti A e B



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Pertica Alta, 29.10.2026

Il Segretario Comunale