



BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN PIAZZA ROMA, 3 ED ANNESSO LOCALE ACCESSORIO

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI ALLA PERSONA

in esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n. 41 del 20/05/2025 e Determinazione n. 238 del 08/08/2025 comunica che, con il presente bando, si avvia la procedura volta alla locazione dell'immobile comunale sito in Piazza Roma, 3 e annesso locale accessorio, attualmente ad uso farmacia, da destinarsi ad attività ricadenti nel macro-settore "servizi alla persona", con assunzione di specifici obblighi da parte del locatario nei confronti del Comune.

ELEMENTI ESSENZIALI DELLA PROCEDURA

ART. 1 - PREMESSE

Le unità immobiliari oggetto del bando sono identificate catastalmente al catasto fabbricati come segue: Foglio 3 Mappale 21 Sub 704 locale Farmacia PT oltre locali accessori P1.

ATTIVITA' VIETATE: Sono esplicitamente vietate nell'unità immobiliare e nel locale accessorio le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse, attività che necessitino la realizzazione di nuovi condotti di aspirazione/ventilazione esterni.

La locazione avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica, e si svolgerà sperando la procedura di scelta del contraente e di aggiudicazione attraverso procedura aperta con il sistema delle offerte segrete, con aggiudicazione alla migliore offerta corrispondente al maggior punteggio raggiunto, in conformità ai principi di imparzialità, trasparenza e concorrenza.

ART. 2 - AMMINISTRAZIONE PROPONENTE E RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO

AMMINISTRAZIONE PROPONENTE

Comune di Vermezzo con Zelo

Piazza Comunale, 4 – 20071 Vermezzo con Zelo (MI)

Codice Fiscale e Partita Iva 10708190961

Tel: 02 9440301

PEC: vermezzoconzelo@pec.it

Sito web: <https://www.comune.vermezzoconzelo.mi.it>

RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO:

Rag. Viviana Pastori – Area Amministrativa e Servizi alla Persona

Piazza Comunale, 4 – 20071 Vermezzo con Zelo (MI)

Codice Fiscale e Partita Iva 10708190961

E-mail: segreteria@comune.vermezzoconzelo.mi.it

Pec: vermezzoconzelo@pec.it

Tel. 029440301 (interno 6)

ART. 3 - OGGETTO DEL BANDO

Il presente bando ha per oggetto la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Roma, 3 ed annesso locale accessorio da adibire ad attività di ricadenti nel macro-settore "servizi alla persona".



COMUNE DI VERMEZZO CON ZELO

Città Metropolitana di Milano

AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI ALLA PERSONA

Le unità immobiliari oggetto del bando sono identificate catastalmente al catasto fabbricati come segue: Foglio 3 Mappale 21 Sub 704 locale Farmacia PT oltre locali accessori P1.

L'immobile, ed il locale accessorio è individuato nella Planimetria (All.1) e sarà concesso nello stato di fatto in cui si trova.

ART. 4 - DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto sarà di 6 anni, rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale rinnovo potrà avvenire previa espressa richiesta del locatario ed a seguito di sua approvazione da parte del Comune.

ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo base di gara è fissato in € 14.244,00 (quattordicimiladuecentoquarantaquattro/00), soggetto a rialzo. L'importo sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT (FOI) annuale, applicando il 75% della variazione accertata.

Il pagamento del canone avverrà in **due rate semestrali anticipate**, con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

ART. 6 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Le offerte dovranno pervenire entro le **ore 12:00 del giorno 22 AGOSTO 2025**

- all'Ufficio Protocollo del Comune di Vermezzo con Zelo
oppure
- a mezzo Pec all'indirizzo vermezzoconzelo@pec.it

Il recapito tempestivo dei plichi contenenti l'offerta rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

La busta contenente la documentazione dovrà recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente, la seguente dicitura "Domanda di partecipazione al bando pubblico per la locazione dell'immobile comunale sito in Piazza Roma, 3 e annesso locale accessorio" nel caso di consegna a mano all'Ufficio Protocollo oppure stesso oggetto nel caso di trasmissione a mezzo Pec.

La busta dovrà contenere la seguente documentazione, pena esclusione dalla procedura:

1. **Modulo di partecipazione** (Allegato 2) debitamente compilato e sottoscritto, unitamente al **Modulo della dichiarazione requisiti**, utilizzando i fac-simili allegati (da produrre su propria carta intestata).
2. **Offerta Economica** (Allegato 3) con l'importo offerto, utilizzando il fac-simile allegato (da produrre su propria carta intestata).
3. **Offerta Tecnica** (Allegato 4) con le sezioni Piano di valorizzazione dell'attività – Esperienza professionale – Continuità del servizio debitamente compilati, utilizzando il fac-simile allegato (da produrre su propria carta intestata).

Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione: possono partecipare alla procedura i soggetti che non si trovano in nessuna delle cause di esclusione dalla partecipazione alla gara previste dall'articolo 94 e 95 del medesimo D. Lgs. 36/2023, in possesso dei seguenti requisiti:

- Requisiti di idoneità professionale previsti dall'articolo 100 D. Lgs.36/2023;

I predetti requisiti minimi di partecipazione dovranno essere soddisfatti, a pena di esclusione.



ART. 7 - CRITERI DI VALUTAZIONE

Le offerte saranno valutate secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con la seguente ripartizione:

- **Offerta economica:** max **50 punti** (maggior rialzo sul canone di base), a norma dell'art. 73, lett. c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n.827.
- **Offerta tecnica:** max **50 punti**, così suddivisi:
 - Piano di valorizzazione dell'attività: max **10 punti**.
 - Esperienza professionale: max **30 punti**.
 - Continuità del servizio: max **10 punti**.

ART. 8 - MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 69 del RD n.827/1924. In caso di discordanza fra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere sarà ritenuta valida quella risultante più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, la locazione sarà aggiudicata in favore del concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via, fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

ART. 9 - PUBBLICITÀ DEL BANDO

Il bando sarà pubblicato per n.15 giorni su:

- Albo pretorio online del Comune di Vermezzo con Zelo
- Sito web istituzionale www.comune.vermezzoconzelo.mi.it

ART. 10 – OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO-LOCATARIO

Ai fini della partecipazione al bando, il locatario dichiara espressamente di aver preso visione dello schema contrattuale allegato e di accettarne integralmente le clausole e condizioni.

Il Locatario assume, inoltre, a proprio carico le seguenti obbligazioni:

- a) Porre in essere tutti gli adempimenti necessari per il conseguimento delle autorizzazioni amministrative necessarie al legittimo esercizio dell'attività.
- b) Stipula dei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, telefono, eventuali altri impianti a servizio della struttura, alla denuncia e pagamento della TARI e degli altri tributi locali ed erariali;
- c) Alla manutenzione ordinaria e della struttura e degli impianti;
- d) Osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti per le finalità della presente locazione, nonché all'osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell'immobile;
- e) Utilizzare personale qualificato e regolarmente assunto e inquadrato secondo la normativa in vigore;
- f) Non apportare alcuna variazione alla struttura, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune;
- g) In ogni caso non si potrà pretendere alcun indennizzo o rimborso per eventuali opere migliorative realizzate;
- h) alla scadenza del contratto riconsegnare la struttura in stato di funzionale impiego, e compatibilmente con il normale deterioramento derivante dal suo utilizzo, nelle condizioni di



COMUNE DI VERMEZZO CON ZELO

Città Metropolitana di Milano

AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI ALLA PERSONA

assegnazione. Eventuali migliorie apportate alla struttura restano di proprietà del Comune senza che l'affidatario abbia nulla a pretendere;

- i) denunciare al Comune eventuali possibili turbative che dovessero essere arrecate al bene oggetto di locazione da parte di terzi. Ove non vi provvedesse, il locatario, si renderebbe responsabile dei danni che il Comune potrebbe subire a causa della mancata e tempestiva denuncia.
- j) farsi carico delle spese di gestione;
- k) mantenere aperta l'attività secondo gli orari stabiliti;
- l) conformarsi a eventuali disposizioni dell'amministrazione comunale relative all'uso dell'immobile;
- m) rispettare tutti gli impegni assunti in sede di gara e quanto previsto nell'offerta tecnica;
- n) stipulare, a propria cura e spese, prima della stipula del contratto e per l'intera durata della locazione, una polizza assicurativa di congruo importo che garantisca adeguata copertura per:
 - Responsabilità civile per danni a terzi derivanti dall'utilizzo dell'immobile;
 - Danni ai beni mobili presenti all'interno dell'immobile, sia di proprietà del Locatario che del Locatore, se esistenti;
 - Danni strutturali all'immobile, derivanti da incendio, esplosioni, eventi accidentali o altre cause;
 - Rischio alluvione e calamità naturali, con copertura per eventuali danni all'immobile e ai beni mobili in esso contenuti.

La polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto, unitamente alla documentazione attestante la copertura contro il rischio di alluvione.

Il Locatario si impegna inoltre a mantenere la polizza attiva per l'intera durata del contratto e a fornire prova del rinnovo annuale su richiesta del Locatore o del Comune.

Il locatario non potrà dare in sublocazione, in tutto o in parte la gestione della struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

L'Amministrazione si riserva il controllo sulla regolare tenuta della struttura e degli impianti, ogni qualvolta lo riterrà opportuno con il libero accesso ai locali, previo preavviso, da parte del personale degli Uffici comunali competenti, o comunque incaricato dal Comune.

Il locatario assumendo la locazione del locale, ivi compreso quello accessorio, accetta ogni e qualsiasi onere e responsabilità civile e penale, eventualmente derivante dalla attività esercitata, esentandone il Comune, rimanendo obbligato al controllo della funzionalità, stabilità e sicurezza della struttura, essendo ad esso demandata la vigilanza, al fine di evitare danni a terzi, ovvero al pubblico ed all'utenza.

Qualunque intervento o miglioria apportati alla struttura non potranno in alcun modo essere posti a carico del Comune locatore, né nella forma di compensazione dei canoni di locazione nel corso della gestione, né nella forma di riconoscimento di valore alla fine della locazione. Il valore di detti interventi si intende remunerato con la normale redditività dagli stessi prodotta nel corso della loro vita economica utile, e comunque, entro i termini di vigenza del contratto.

L'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto è autorizzata a reimmettersi nel possesso della struttura stessa, senza necessità di consenso del locatario.

ART. 11 - RISOLUZIONE E DECADENZA

Il contratto potrà essere risolto dal Comune in caso di:

- Mancato pagamento del canone per oltre 90 giorni dalla scadenza;



COMUNE DI VERMEZZO CON ZELO

Città Metropolitana di Milano

AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI ALLA PERSONA

- Gravi inadempimenti contrattuali;
- Utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle previste.

ART.12 RECESSO DEL LOCATARIO

Il locatario ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno 6 mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'art. 27, Legge n. 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dal locatario (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

ART. 13 - INFORMAZIONI

E' possibile richiedere informazioni/chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di propri quesiti scritti da inoltrare almeno n.10 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione dell'offerta, in via telematica all'indirizzo del RUP sopra riportato.

Le richieste di informazioni/chiarimenti e le relative risposte saranno pubblicate in forma anonima in forma di FAQ, utili a tutti gli operatori economici interessati.

ART.14 SOPRALLUOGO FACOLTATIVO

È data facoltà a ciascun partecipante di effettuare un sopralluogo per prendere visione dei locali oggetto della presente procedura, per verificarne le condizioni, nel periodo dal 26 agosto al 4 settembre 2025.

Al fine di effettuare il sopralluogo i partecipanti dovranno inoltrare all'indirizzo di posta elettronica segreteria sindaco@comune.vermezzoconzelo.mi.it specifica richiesta con l'indicazione delle generalità del richiedente.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal soggetto interessato, legale rappresentante nel caso di società, o da un soggetto delegato (munito di apposita delega a firma del delegante e di fotocopia di documenti di riconoscimento in corso di validità).

ART. 15. CONCLUSIONI

E' fatta salva la facoltà insindacabile per il Comune di Vermezzo con Zelo di non procedere all'aggiudicazione della locazione dell'immobile in oggetto e/o di sospendere, revocare, annullare o modificare la procedura senza che ciò comporti il diritto per i partecipanti di alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento, indennizzo o richiesta di sorta.

ART. 16 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/279, si informa che i dati forniti dall'operatore economico saranno trattati ed utilizzati unicamente per le finalità connesse alla presente procedura di affidamento nonché alla stipula ed esecuzione del contratto.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE si comunica quanto segue.

Titolare:

Comune di Vermezzo con Zelo, Piazza Comunale, 4 - 20071 Vermezzo Con Zelo (MI).

Tel. 029440301, PEC: vermezzoconzelo@pec.it

Il Comune ha nominato il proprio Responsabile della protezione dei dati che si può contattare via mail a rpd@comune.vermezzoconzelo.mi.it

Comunicazione a terzi:

I dati sono comunicati a:

- altre pubbliche amministrazioni quando ciò risulti necessario per obbligo di legge, di regolamento o normativa comunitaria



COMUNE DI VERMEZZO CON ZELO

Città Metropolitana di Milano

AREA AMMINISTRATIVA E SERVIZI ALLA PERSONA

- soggetti terzi a cui il Comune affida lo svolgimento di determinate attività quali adempimenti contabili o fiscali o l'assistenza informatica. Tali soggetti sono nominati responsabili del trattamento.

Pubblicazione:

I dati sono pubblicati nella sezione Amministrazione trasparente del sito del Comune per adempiere agli obblighi di legge in materia di trasparenza.

Conservazione dei dati:

I dati relativi al rapporto contrattuale con il fornitore sono conservati per dieci anni in adempimento agli obblighi di legge.

Diritti dell'interessato:

L'interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi e la limitazione del trattamento. Ha, inoltre, il diritto di opporsi al trattamento dei dati personali.

I diritti possono essere esercitati all'indirizzo rpd@comune.vermezzoconzelo.mi.it

L'interessato ha, infine, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

ALLEGATI

All.1 Planimetria.

All.2 Modulo di partecipazione

All.3 Modulo offerta economica.

All.4 Modulo offerta tecnica.

All.5 Schema di Contratto.

Vermezzo con Zelo, 08/08/2025

IL RUP
Pastori Rag. Viviana