

BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN USO DI UN'AREA DEL COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI SITA IN VIA ROMA N. 70 IN FREGIO ALLA STRADA STATALE N. 11 CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FG. 5 MAPP.LI 121-45 (MQ. 1955 ca.) DA DESTINARE AD USO STAZIONE DI SERVIZIO CARBURANTI (ESCLUSO AUTOLAVAGGIO)

Il Comune di Cassina de Pecchi

Rende noto

che, in esecuzione al Documento Unico di Programmazione 2025/2027 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 27/11/2024 si intende procedere, alla concessione in uso dell'area sita in Via Roma n. 70 in fregio alla SS. 11 catastalmente individuata al FG. 5 MAPP.LI 121-45 da destinare ad uso stazione di servizio carburanti (così come previsto dalla destinazione del Vigente PGT)

Il presente bando garantisce:

- a) il rispetto del **principio comunitario** generale sulla necessità dell'evidenza pubblica, riferito alle concessioni di beni pubblici di rilevanza economica, il quale implica che la scelta del concessionario deve avvenire attraverso procedure concorsuali che garantiscano il confronto fra gli operatori e l'apertura al mercato.
- b) un **diritto di prelazione al concessionario uscente** in relazione all'interesse dell'affidatario uscente di continuare un'attività di rilevanza pubblica, potendo questi all'esito dell'aggiudicazione provvisoria, presentare un'offerta migliorativa o uguale rispetto alla migliore offerta presentata in sede di gara (*per quanto riguarda l'offerta economica la stessa dovrà essere superiore o di pari importo; per quanto riguarda l'offerta dei servizi aggiuntivi gli stessi dovranno essere i medesimi o migliorativi*)

Vedi sentenza n. 2106 del 7 ottobre 2019, della quarta sez. Milano del T.A.R. Lombardia che ammette nei procedimenti di concessione di beni pubblici di poter riconoscere il diritto di prelazione al concessionario uscente, clausola ritenuta conforme ai «principi generali posti a favore della concorrenza, ma anche di esigenze di proporzionalità ed adeguatezza dell'azione amministrativa». (la c.d. denuntiatio al prelazionario)

CONDIZIONI GENERALI

Modalità di svolgimento

Le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolamentate dal presente bando e dai relativi allegati che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta.

Sistema di aggiudicazione

L'aggiudicazione si terrà con il sistema delle offerte segrete e avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio maggiore nel rispetto dei criteri stabiliti dal presente bando al paragrafo 1 "Criteri di aggiudicazione".

Descrizione area

L'area oggetto del presente bando è censita al NCEU FG. 5 mappali 45 e 121; la superficie totale è pari a circa mq. 1955;

Durata

La concessione oggetto del presente bando avrà la durata di anni 9 + 9 dalla data di stipula della concessione.

Pratica trattata da: Nodale Tecla

Importo

L'importo posto a base d'asta è pari a € 55.000,00.

Il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara è soggetto ad adeguamento ISTAT nella misura annua del 75%, con riferimento al mese successivo a quello della scadenza annuale del contratto.

Sopralluogo

Al fine di mettere i soggetti interessati nella condizione di poter formulare l'offerta economica è possibile effettuare un sopralluogo. Ulteriori e più specifiche informazioni sull'area posta in concessione, ivi un eventuale sopralluogo, potranno essere richiesti, previo accordo con le parti, contattando telefonicamente il Comune di Cassina de' Pecchi - Area Servizi Lavori Pubblici Demanio Patrimonio Pianificazione Territoriale (tel. 02/95440237- 275 - 263) o a mezzo mail all'indirizzo PEO: demanioepatrimonio@comune.cassinadepecchi.mi.it

Il termine ultimo per effettuare il sopralluogo sarà venerdì 31/01/2025 ore 12,00.

Motivi di esclusione

Saranno esclusi tutti i concorrenti:

- che presenteranno offerte economiche in ribasso rispetto all'importo posto a base di d'asta.
- che riporteranno pendenze economiche verso l'Ente. *L'aggiudicazione definitiva è subordinata alla verifica dell'insussistenza di pendenze economiche con il Comune, salvo il caso che le stesse siano già state inserite in un piano di rateizzazione approvato ed opportunamente garantito.*
- per i quali siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e che non esistano cause ostantive di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportanti gli effetti di cui all'art.67 dello stesso Decreto;
- per i quali sussista lo stato di interdizione o inabilitazione;
- che si trovino in stato di liquidazione o di fallimento.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

1) Valutazione dell'offerta economica sulla base d'asta - MAX 80 PUNTI

Offerta economica	punti
< € 55.000,00	esclusione
= € 55.000,00	50
€ 55.000,00 < offerta economica ≤ € 60.000,00	65
> € 60.000,00	80

2) Valutazione servizi aggiuntivi: POMPE DI CARBURANTE (minimo 6) - MAX 10 PUNTI

Pompe carburante	punti
n. pompe < 6	0
n. 6 ≤ n. pompe < n. 8	7
n. pompe ≥ n. 8	10

3) Valutazione servizi aggiuntivi: COLONNINE RICARICA ELETTRICA (da installare entro 24 mesi dalla data di aggiudicazione) - MAX 5 PUNTI

Colonnine ricarica elettrica	punti
n. 0	0
n. 1	1

Pratica trattata da: Nodale Tecla

n. 2	3
n. colonnine > 2	5

4) **Valutazione servizi aggiuntivi: STORE articoli vario genere - MAX 5 PUNTI**

Tipologia Store	punti
Store + bar	1
Store + bar + ristorazione	2
Store + bar + ristorazione + vendita prodotti alimentari	3
Store + bar + ristorazione + vendita prodotti alimentari + vendita prodotti e accessori per auto	5

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO E DELL'OPERATORE USCENTE

L'aggiudicatario è obbligato a:

- 1) utilizzare l'area nel rispetto del contratto del presente bando, di tutti i documenti gara e dell'offerta presentata;
- 2) munirsi di tutti i necessari titoli abilitanti all'esercizio dell'attività;
- 3) osservare tutte le norme tecniche di esecuzione e di sicurezza dell'impianto e dei suoi fruitori;
- 4) rispettare le regole di concessione;
- 5) non apportare modifiche senza l'autorizzazione scritta del Comune. Qualora il concessionario apporti modifiche di qualsiasi natura, senza il consenso del Comune quest'ultimo avrà il diritto di richiedere la risoluzione del contratto ed il ripristino ex-ante a spese del concessionario, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine il Comune potrà rivalersi sulla cauzione definitiva che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario;
- 6) curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area concessa come da allegata planimetria;
- 7) L'operatore uscente deve restituire l'area libera da persone e cose nonché a provvedere a propria cura e spese, entro quattro mesi dalla data di aggiudicazione, alla messa in pristino e pulizia a regola d'arte dell'area ed alla rimozione delle installazioni sopra e sotto la superficie del suolo, compresa la bonifica del terreno se necessaria, **salvo diversi accordi che possono sopraggiungere con l'operatore aggiudicatario.**

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso d'asta si fa riferimento alla legislazione vigente in materia di amministrazione del patrimonio e di contabilità generale dello Stato, ai regolamenti vigenti e al Codice civile.

L'intera procedura è regolata dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essa attinente sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

DIRITTO DI PRELAZIONE

E' previsto il diritto di prelazione al concessionario uscente.

Tale decisione è correlata all'interesse dell'affidatario uscente di continuare un'attività di rilevanza

Pratica trattata da: Nodale Tecla

pubblica, potendo questi all'esito dell'aggiudicazione provvisoria, **presentare un'offerta migliorativa o di pari rispetto alla migliore offerta presentata in sede di gara** (la c.d. *denuntiatio* al prelatario).

TERMINE DI RICEZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del **giorno 03 febbraio 2025**.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E RECAPITO DEL PLICO

- 1) **La documentazione richiesta per la partecipazione dovrà essere recapitata in un unico plico sigillato presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cassina de' Pecchi – P.zza de' Gasperi 1– 20051 – Cassina de' Pecchi – Italia;**

L'ufficio protocollo del Comune di Cassina de Pecchi osserva i seguenti orari di apertura:
Lunedì e mercoledì dalle 08,45-12,15 e 16,30-18,00
Martedì, giovedì e venerdì dalle 08,45 alle 12,15.

Il plico potrà pervenire:

- a mezzo raccomandata del servizio postale;
- mediante agenzia di recapito autorizzata;
- con consegna diretta presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cassina de' Pecchi negli orari di apertura al pubblico, che rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

La data e l'orario d'arrivo dei plichi, risultanti dal timbro apposto dal Protocollo Generale dell'Ente, fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile per la ricezione degli stessi. La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione, qualunque sia il mezzo di recapito utilizzato.

L'Ente non accetterà plichi che dovessero pervenire con spese di spedizione a carico del ricevente.

Il Comune non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

Il Comune non risponde di eventuali disguidi postali che possano pregiudicare il tempestivo arrivo della documentazione richiesta.

Non si terrà alcun conto delle offerte eventualmente pervenute o presentate in ritardo o in modo difforme; il ritardo, la difformità di presentazione o il mancato recapito sono a rischio del concorrente; in ogni caso non sarà ammesso alcun reclamo.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

- 2) **Modalità di preparazione e contenuto dei plichi:**

Il plico, contenente tutta la documentazione dovrà:

- essere controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura;

Pratica trattata da: Nodale Tecla

- essere chiuso e/o sigillato con una striscia di carta incollata con impresso il timbro e/o le iniziali del concorrente;
- recare l'indicazione del mittente/offerente;
- recare all'esterno la dicitura: **“NON APRIRE – OFFERTA PER LA CONCESSIONE IN USO AREA SITA IN VIA ROMA 70 - CASSINA DE' PECCHI CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FG. 5 – MAPP.121-45**

Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” e “BUSTA B – OFFERTA”.

Contenuto della Busta A

La busta “A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” dovrà contenere:

- **l'istanza di ammissione alla gara**, redatta secondo il modello di cui allegato A) al presente Disciplinare, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.
- **l'informativa in materia di protezione dei dati personali**, debitamente datata e sottoscritta (vedi modulo allegato B);
- **la procura speciale in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

Contenuto della Busta B

La busta “B - OFFERTA” dovrà contenere:

- l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui allegato C;
- i servizi aggiuntivi che l'operatore vorrà offrire secondo il modello di cui allegato C;
- **copia fotostatica di un documento di identità** del sottoscrittore in corso di validità.

I plichi pervenuti all'Ufficio Protocollo e da questi consegnati all'Area Lavori Pubblici-Demanio e Patrimonio-Pianificazione Territoriale saranno aperti in seduta pubblica **il giorno 12/02/2025 alle ore 15,00** presso la Sala Consiliare sita al piano primo della sede comunale di Cassina de' Pecchi P.zza De Gasperi 1 dal Responsabile dell'Area Servizi Lavori Pubblici-Demanio e Patrimonio-Pianificazione Territoriale, che fungerà da Autorità di gara, alla presenza di due testimoni.

Si procederà all'apertura dei plichi e alla verifica della correttezza formale della documentazione e delle offerte. L'esito delle suddette operazioni sarà riportato in apposito verbale.

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

Potranno partecipare alla seduta gli offerenti o i legali rappresentanti degli stessi ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE

L'offerta alla quale avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione.

PROCEDURA, CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA.

Il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà:

- a dare lettura integrale dell'Avviso e del presente Disciplinare (salvo espressa rinuncia dei presenti) e a fornire eventuali chiarimenti in merito alla procedura da eseguirsi;
- alla verifica della regolarità formale dei plichi ed alla eventuale esclusione di concorrenti i cui plichi non risultino pervenuti in tempo utile o che non siano stati predisposti secondo le modalità indicate;
- all'apertura dei plichi ammessi ed alla verifica della documentazione contenuta rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare;
- alla lettura delle offerte presentate ed alla redazione di una graduatoria provvisoria in base alle stesse.

La graduatoria delle offerte e la proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio, saranno formalizzate tramite redazione di apposito verbale di gara.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di concessione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione definitiva a favore del concorrente meglio classificato è, comunque, subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'operatore uscente.

L'aggiudicazione definitiva al migliore offerente sarà subordinata alla verifica delle condizioni meglio esplicitate in premessa al paragrafo "CONDIZIONI GENERALI – motivi di esclusione".

CONDIZIONI DI CONCESSIONE DELL'AREA:

- La stipulazione del contratto di concessione avrà luogo mediante scrittura privata entro e non oltre 60 gg. decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva.
- l'area sarà concessa a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'area sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- l'atto non è soggetto ad IVA;
- gli oneri fiscali relativi alla stipula della concessione sono a carico della parte concessionaria. La registrazione viene effettuata a cura della parte concedente che chiederà alla parte concessionaria il rimborso della quota spettante.
- dalla data di stipula del contratto si trasferiranno al concessionario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie inerenti all'attività da essa nell'immobile;
- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa concessa, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

FACOLTA' DI SOSPENSIONE DELLA STIPULA DEL CONTRATTO

Pratica trattata da: Nodale Tecla

Il Comune di Cassina de' Pecchi si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Disciplinare.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Cassina de' Pecchi per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

ALTRE INFORMAZIONI

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Per informazioni, è possibile scrivere a: demanioepatrimonio@comune.cassinadepecchi.mi.it

Informativa privacy: ai sensi della vigente normativa, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; per il trattamento e l'utilizzo dei dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento (la cui finalità è quella di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi) si rinvia a quanto esplicitato nell'Informativa privacy allegata al presente Disciplinare.

Responsabile del Procedimento: ing. Elena Krulcic

Allegati:

- A. Modello di istanza di ammissione alla gara
- B. Modulo informativa privacy
- C. Modello offerta
- D. Bozza concessione, comprensiva di planimetria.

Cassina de Pecchi, 02/01/2025

IL RESPONSABILE DELL' AREA
LAVORI PUBBLICI - DEMANIO E PATRIMONIO – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Ing. Elena Krulcic
(Firmato digitalmente ex D. lgs 82/2005 e smi)