



COMUNE DI CESANO BOSCONI

Città Metropolitana di Milano

Ufficio Bilancio

AVVISO PUBBLICO

CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DI UN IMMOBILE AD USO BAR DI PROPRIETA' COMUNALE SITO A CESANO BOSCONI - PARCO PERTINI VIA ROMA. DURATA 5 ANNI, DALL'1.04.2027 AL 31.03.2032, EVENTUALMENTE PROROGABILI DI ULTERIORI TRE

PREMESSA

Il Comune di Cesano Boscone, intende affidare in concessione l'immobile sito all'interno del parco comunale "Sandro Pertini" – via Roma – ad uso bar e l'area pertinenziale di passaggio coperta, di cui è proprietario e ne ha la piena disponibilità, assegnandolo in concessione d'uso a titolo oneroso.

L'interesse dell'Amministrazione si configura nella necessità di fruire, all'interno del parco comunale "S. Pertini", di un servizio bar, gestito con professionalità ed affidabilità garantendo aggregazione e sicurezza pubblica, oltre al giusto temperamento del principio generale di redditività del patrimonio comunale, richiedendo un canone annuale da corrispondere per gli anni di durata della concessione.

A tale scopo e ai fini del rispetto dei principi di trasparenza, correttezza ed imparzialità, nonché adeguata pubblicizzazione, in esecuzione delle "LINEE GUIDA PER CONCESSIONE A TITOLO ONEROSO DELLA STRUTTURA DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO BAR SITA ALL'INTERNO DEL PARCO COMUNALE "S. PERTINI"" approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 01/07/2026, e in conformità alle disposizioni sulle concessioni di beni e servizi previste dal D.Lgs. 36/2023 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici) con Determinazione dirigenziale n. 413 del 07/07/2026 è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la concessione temporanea dell'immobile in oggetto.

ENTE CONCEDENTE

Comune di Cesano Boscone – Ufficio Bilancio e Patrimonio– via Pogliani, 3- 20090 Cesano Boscone (MI)
– tel. 0248694502 – E-mail patrimonio@comune.cesano-boscone.mi.it

OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

Costituisce oggetto del presente avviso la concessione in uso a titolo oneroso dell'immobile sito all'interno del parco comunale "Sandro Pertini" – via Roma – ad uso bar e l'area pertinenziale di passaggio coperta nonché un'area di pertinenza esterna.

L'amministrazione comunale attribuisce all'area parco Pertini una importante funzione di carattere socio-ambientale, in considerazione dell'ampia affluenza di soggetti residenti e non, che trovano al suo interno non solo spazi naturalmente destinati all'aggregazione ma anche allo svago di anziani e famiglie e allo sport.

Sarà inoltre concessa la possibilità di organizzare sull'area di pertinenza attività ricreative e del tempo libero nella piena osservanza delle rispettive normative di settore, nonché potrà essere richiesta la disponibilità a supportare le iniziative promosse presso il parco dall'amministrazione comunale.

La suddetta concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal presente Bando di Gara, dal Capitolato che ne

è parte integrante e dall'atto di concessione successivamente stipulato nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e dalle tutele di cui al D.Lgs. 36/2023.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, sito all'interno del parco comunale "Sandro Pertini" in via Roma a Cesano Boscone, presenta una superficie coperta complessiva di circa 80 mq. Tale area include circa 52 mq destinati a zona bar, 20 mq adibiti a retrobottega e servizio igienico per il personale, e 8 mq riservati ai servizi igienici pubblici. Completa la proprietà un'area esterna di pertinenza di circa 353 mq. (cfr. Allegato 1 – Planimetria)

Sarà, inoltre, concessa la possibilità di organizzare sull'area di pertinenza attività ricreative e del tempo libero nella piena osservanza delle rispettive normative di settore, nonché potrà essere richiesta la disponibilità a supportare le iniziative promosse presso il parco dall'amministrazione comunale.

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata dell'affidamento è di anni 5 (cinque) eventualmente rinnovabili di ulteriori anni 3 (tre), ovvero anche per un periodo inferiore, previo esplicito atto motivato da parte della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 120, comma 11, del D.Lgs. 36/2023.

In caso di necessità vi è la possibilità di proroga tecnica, da qualificarsi come strettamente limitata e non tacita, esclusivamente per il tempo necessario alla conclusione di una nuova procedura di assegnazione avviata con successivo bando, ai sensi dell'art. 120, comma 11, del D.Lgs. 36/2023.

E' esclusa la proroga tacita.

Nel corso della concessione, l'Ente si riserva di effettuare lavori di ristrutturazione della struttura ad uso bar, compatibilmente con le attività del bar stesso, concedendo un'eventuale proroga di egual durata del periodo dei lavori stessi.

CANONE DELLA CONCESSIONE

Il prezzo del canone annuo sarà fissato in fase di gara su offerta economica a rialzo sulla base d'asta fissata in **€ 5.000,00** (cinquemila,00).

In caso di presentazione di un piano di interventi di manutenzione straordinaria e/o migliorie di almeno € 20.000,00, preventivamente approvato dall'Ente, è previsto l'abbattimento del canone annuo nella misura massima del 50% come specificato all'Art. 3 del Capitolato. Tale agevolazione sarà riconosciuta per un periodo non superiore ai primi 5 (cinque) anni e, in ogni caso, fino a concorrenza della spesa effettivamente investita e rendicontata.

In caso di rinnovo dell'affidamento, nei termini e con le modalità di cui al precedente punto 2, il canone annuo sarà soggetto alla rivalutazione annua secondo gli indici dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT salvo diverse indicazioni contenute nell'atto della Giunta Comunale.

Le spese relative alle utenze di energia elettrica saranno a totale carico del concessionario.

Le spese relative all'utenza idrica saranno a totale carico dell'ente.

CAUZIONE

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula della concessione, l'affidatario si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero o tramite fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo del canone

complessivamente dovuto per l'intera durata della concessione, determinato sulla base dell'offerta economica risultata aggiudicataria, redatta in conformità agli schemi tipo vigenti.

Detto deposito verrà restituito a scadenza della concessione, successivamente alla riconsegna dell'immobile e previa verifica dello stato dei locali. Sarà invece incamerato dal Comune, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui l'assegnatario si renda inadempiente anche solo a uno degli obblighi del contratto nonostante preventiva diffida ad adempiere, salvo altresì, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione pena la decadenza dell'assegnazione.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti, singoli o associati (persone fisiche, imprese individuali, società di persone, società di capitali, società cooperative, Enti e Associazioni già costituite), purché in possesso dei requisiti necessari alla conduzione del bar che non si trovino in alcuna delle cause di esclusione previste dagli articoli 94, 95 e seguenti del D.Lgs. 36/2023 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici), nonché privi di alcuna situazione debitoria e/o contenzioso nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

I partecipanti, alla data di presentazione dell'offerta, dovranno inoltre:

- Avere sede legale o almeno una sede operativa nel territorio nazionale;
- Disporre di un bilancio annuale inerente le entrate e le uscite ovvero, per le imprese individuali, della documentazione fiscale obbligatoria prevista dalla normativa vigente;
- Non essere in condizione di morosità nei confronti del Comune di Cesano Boscone per mancata corresponsione di canoni, utenze o altri corrispettivi derivanti da concessioni o rapporti contrattuali in essere o cessati. In caso contrario la partecipazione sarà subordinata alla preventiva regolarizzazione della posizione debitoria o alla sottoscrizione di un piano di rientro formalmente approvato dall'Amministrazione;
- Non avere contenziosi pendenti con il Comune di Cesano Boscone;
- Non essere incorsi, nei cinque anni antecedenti la pubblicazione del presente avviso, in provvedimenti di decadenza o revoca da precedenti assegnazioni di immobili comunali per inadempimento.

Regolarità contributiva

Il Concessionario ha l'obbligo di possedere e mantenere, per tutta la durata dell'affidamento, la regolarità contributiva attestata tramite DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) in corso di validità, pena la risoluzione di diritto della concessione.

Per la gestione del servizio bar il Concessionario inoltre dovrà

- a) Essere in possesso dei requisiti di onorabilità (individuati nell'art. 71 D.Lgs n. 59/2010) e di non trovarsi nelle condizioni previste dagli artt. 11,92,131 del TULPS, Regio Decreto 18/06/1931 n. 773
- b) Garantire che non sussistono nei propri confronti le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dalla legge (art. 67 del D.Lgs 06/09/2011, n. 159 "effetti delle misure di prevenzione previste dal codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documento antimafia")



c) Di essere in possesso di uno dei requisiti professionali previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art. 71, comma 6 del D.Lgs 26/03/2010 n. 59 e specifiche disposizioni regionali di settore indicati di seguito:

1. Di aver frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti (SAB), istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle Province autonome;
2. Di aver esercitato in proprio, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, l'attività di impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande;
3. Di aver prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, presso imprese operanti nel settore alimentare o nel settore della somministrazione, in qualità di dipendente qualificato;
4. di essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea. Possedere titolo di studio idoneo equivalente secondo le tabelle ministeriali vigenti.

Sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale.

L'Amministrazione Comunale si riserva, inoltre, la facoltà di effettuare eventuali controlli, anche dopo l'aggiudicazione, sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti in relazione al possesso dei requisiti di partecipazione richiesti e di disporre - qualora tali controlli avessero risultato negativo - la revoca della concessione, ed il risarcimento dei danni eventualmente patiti, ferme restando le ulteriori responsabilità previste dalla legge per dichiarazioni mendaci e/o falsità in atti. Si ricorda inoltre che la falsa dichiarazione costituisce, tra l'altro, causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici.

SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo presso l'immobile in oggetto è obbligatorio, pena l'esclusione dalla gara, e dovrà risultare da apposito verbale di visita sottoscritto da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale, che avrà accompagnato il soggetto interessato, prima dell'effettuazione della gara.

Gli operatori economici dovranno essere presenti al sopralluogo mediante proprio Legale Rappresentante o suo Delegato.

Al termine del sopralluogo verrà sottoscritto il verbale, predisposto dall'Amministrazione Comunale, a conferma dell'avvenuto sopralluogo. Con l'effettuazione del sopralluogo il soggetto interessato ad ottenere la concessione nulla potrà eccepire circa la non conoscenza dello stato dei luoghi.

I sopralluoghi saranno effettuati entro e non oltre il **15/10/2026**, preventivamente autorizzati, facendo richiesta ai seguenti contatti:

- Mail: patrimonio@comune.cesano-boscone.mi.it
- Tel: 0248694502

CONDIZIONI DI UTILIZZO E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario sarà tenuto ad utilizzare la struttura per le sole finalità che hanno determinato l'assegnazione e secondo le modalità indicate nell'atto di concessione, che sarà successivamente stipulato sulla base di quanto contenuto nel Capitolato.

Il Concessionario gestirà la struttura in modo da garantire l'ottima conservazione della stessa garantendo, nel contempo, la massima fruibilità ai cittadini.

Il Concessionario dovrà altresì farsi carico di:

- mantenere correttamente la struttura procedendo con i controlli necessari per quanto riguarda l'impianto antincendio;
- provvedere all'installazione di un numero congruo di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, anche nell'area di pertinenza dell'immobile, e al loro svuotamento con periodicità almeno giornaliera.

La custodia, la vigilanza e la pulizia della struttura stessa e delle sue pertinenze esterne sono a totale onere e cura dell'affidatario.

L'affidatario ha inoltre l'onere di chiudere i servizi igienici a fine attività giornaliera.

E' fatto espresso divieto all'Assegnatario di trasferire a terzi in tutto o in parte i diritti contemplati nel presente Bando, nel Capitolato che ne è parte integrante e nell'Atto di concessione che sarà successivamente stipulato. E' vietata ogni forma, anche parziale, di subappalto ad altri soggetti.

Non è consentita l'introduzione e la messa in esercizio di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici, meccanici o elettronici che prevedono vincite in denaro e/o in qualsiasi altra forma di premio (es. videopoker, slot machine, v. commi 6 e 7 dell'articolo 110 del TULPS) coerentemente con i regolamenti comunali vigenti in materia di contrasto al gioco d'azzardo patologico.

Il Concessionario dovrà inoltre presentare regolare Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP).

Per una più dettagliata conoscenza dei criteri di utilizzo dell'immobile e degli obblighi del concessionario si rimanda agli Articoli 6, 7 e 8 del Capitolato.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E CRITERI DI SELEZIONE

I soggetti interessati dovranno presentare:

1. Documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti al punto "Soggetti ammessi a partecipare" del Bando di gara e l'esperienza nel settore;
2. Un'offerta tecnica (redatta sul modello predisposto "Allegato 4") contenente la descrizione del curriculum e delle migliori;
3. Un'offerta economica migliorativa del canone base stabilito al Punto "Canone della concessione" (redatta sul modello predisposto "Allegato 5")

La selezione avverrà a seguito della valutazione delle proposte da parte di una apposita Commissione giudicatrice con conseguente formulazione di una graduatoria di merito.

La Commissione procederà nella valutazione sulla base dei seguenti criteri e relativi punteggi, per un massimo di 100 punti. Il punteggio minimo da conseguire per l'accesso alla graduatoria è di 51 punti.

Punteggi di valutazione della scheda tecnica – punti max 75

FATTORE DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (Obbligo impianto fotovoltaico)	20
SICUREZZA (Obbligo installazione inferriate)	20
AMMODERNAMENTO	15
MITIGAZIONE DEL CONFORT ESTIVO E INVERNALE	10
CURRICULUM	10
TOTALE	75

Punteggi di valutazione dell'offerta economica – punti max 25

FATTORE DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
OFFERTA AL RIALZO SU BASE D'ASTA	25
TOTALE	25

PROCEDURA DI AFFIDAMENTO E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione procederà alla formulazione della graduatoria finale di cui verrà data comunicazione ai partecipanti. Successivamente il soggetto primo classificato in graduatoria sarà chiamato a stipulare l'Atto di concessione avente ad oggetto la concessione. In caso di rinuncia si procederà interpellando il soggetto seguente in ordine di classificazione nella graduatoria.

In caso di aggiudicazione, e prima della stipula dell'Atto di concessione, l'aggiudicatario dovrà produrre la documentazione richiesta dall'Amministrazione ai fini della stipula dell'atto di concessione.

La mancata produzione di tale documentazione ricade in quanto stabilito, in caso di dichiarazioni mendaci e/o falsità in atti, al precedente punto 7 del presente Bando di Gara.

Il presente Bando comunque non vincola l'Amministrazione Comunale all'assegnazione; la stessa si riserva la facoltà di non aggiudicare in caso di domande ritenute non adeguate e/o inammissibili per motivi tecnico/qualitativi e/o per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

La pubblicazione del presente Bando non costituirà per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né, per questi ultimi, ad avere alcun diritto a qualsivoglia controprestazione.

MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La presente procedura sarà espletata esclusivamente in modalità telematica mediante la piattaforma di e-procurement **Sintel** di ARIA S.p.A. – Regione Lombardia.

I soggetti interessati dovranno presentare la propria offerta, completa della documentazione richiesta dal presente Avviso, esclusivamente attraverso la piattaforma Sintel, entro il termine perentorio delle ore **12:30 del giorno 31/10/2026**, pena l'esclusione dalla procedura.

Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle telematiche previste dalla piattaforma Sintel.

L'operatore economico dovrà essere preventivamente registrato e qualificato per il Comune di Cesano Boscone sulla piattaforma Sintel e dovrà caricare, negli appositi campi previsti dal sistema, la documentazione amministrativa, l'offerta tecnica e l'offerta economica secondo le modalità indicate nei documenti di gara.

La documentazione da presentare dovrà comprendere:

Documentazione amministrativa

- Domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive (Allegato 2);
- Dichiarazione integrativa del preposto/delegato, ove necessaria (Allegato 2a);
- Capitolato e Patto di Integrità (Allegato 3), sottoscritti per accettazione;
- Pagamento contributo ANAC
- Ulteriore documentazione richiesta dal presente Avviso.

Offerta tecnica

- Offerta tecnica redatta secondo il modello predisposto (Allegato 4);
- Proposte di intervento e migliorie da realizzarsi entro 12 mesi dalla sottoscrizione della concessione;
- Curriculum vitae e documentazione attestante le esperienze maturate nel settore.

Offerta economica

- Offerta economica redatta secondo il modello predisposto (Allegato 5), contenente il rialzo percentuale o l'importo offerto rispetto al canone annuo posto a base d'asta.

Non sono ammesse offerte economiche al ribasso o pari all'importo posto a base d'asta di € 5.000,00 annui.

In caso di presentazione di un piano di interventi di manutenzione straordinaria e/o migliorie di importo non inferiore a € 20.000,00, preventivamente approvato dall'Ente, potrà essere riconosciuto l'abbattimento del canone annuo nella misura massima del 50%, secondo quanto previsto dall'art. 3 del Capitolato.

Rimane ad esclusivo carico dei concorrenti la corretta e tempestiva presentazione dell'offerta sulla piattaforma Sintel. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine stabilito, indipendentemente dalla causa del ritardo.

Saranno escluse le offerte incomplete, irregolari, equivocate, condizionate o comunque non conformi alle prescrizioni del presente Avviso. Eventuali carenze formali sanabili potranno essere oggetto di soccorso istruttorio nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

APERTURA DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la Commissione giudicatrice, appositamente nominata, procederà in seduta pubblica telematica all'apertura della documentazione amministrativa presentata dai concorrenti tramite la piattaforma Sintel-Aria di Regione Lombardia e alla verifica della completezza e regolarità della documentazione richiesta.

Successivamente la Commissione, in una o più sedute riservate, procederà all'esame e alla valutazione delle offerte tecniche presentate dai concorrenti ammessi.

Terminata la valutazione delle offerte tecniche, in successiva seduta pubblica telematica, la cui data e ora saranno comunicate ai concorrenti mediante la piattaforma Sintel, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche e procederà all'apertura delle offerte economiche dei concorrenti ammessi.

Al termine delle operazioni di gara, la Commissione formulerà la graduatoria finale e proporrà l'aggiudicazione in favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo.

Di tutte le operazioni di gara verrà redatto apposito verbale.

L'aggiudicazione avrà carattere provvisorio e non costituirà titolo per la stipula dell'atto di concessione.

Successivamente l'Amministrazione Comunale procederà alla verifica del possesso dei requisiti generali, morali, professionali e antimafia dichiarati dall'aggiudicatario.

All'esito positivo delle verifiche si procederà all'aggiudicazione definitiva e alla successiva stipula dell'atto di concessione mediante separato provvedimento amministrativo.