



**Comune di Lecco**  
Piazza Diaz, 1  
23900 Lecco LC  
C.F. e P. IVA 00623530136  
Centralino +39 0341 481111  
www.comune.lecco.it  
PEC comune@pec.comunedilecco.it

**Franca Gerosa**  
Responsabile del procedimento  
Dirigente  
**Area 3 – Servizi al Cittadino e provveditorali**  
Tel.+39 0341 481420  
[franca.gerosa@comune.lecco.it](mailto:franca.gerosa@comune.lecco.it)

## AVVISO DI PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

### PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE – EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, IN L. N. 410/2001 – DI N. 13 ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LECCO

Protocollo: 48313/2025

Classificazione 7.14

Fascicolo: 6/2025

#### PREMESSO CHE

- il Comune di Lecco ha individuato diverse unità abitative di proprietà dell'ente, presenti in città, attualmente sfitte e non in uso per carenze manutentive delle quali n. 11 ricomprese nell'ambito del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici e n. 2 rientranti nella categoria degli alloggi socioassistenziali ad "altro uso residenziale", meglio individuate nel presente avviso;
- la legge regionale n. 16/2016 s.m.i. agli artt. 28-31 disciplina le modalità di alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico e consente agli enti locali di valorizzare una percentuale delle unità abitative di proprietà degli enti stessi, fino ad un massimo del 15%, con una modalità alternativa all'alienazione (artt. dal 28 al 31 L.R.16/2016). In particolare, l'art. 31 recante "Modalità di valorizzazione alternative all'alienazione" al comma 2, lett. b) prevede la facoltà di procedere con *"la locazione nello stato di fatto, a soggetti intermedi, il cui statuto preveda nell'oggetto sociale la gestione di servizi abitativi pubblici o sociali ovvero la gestione di servizi sociali connessi ad esigenze abitative, a favore di nuclei familiari che non sono in grado di soddisfare il proprio bisogno abitativo attraverso il libero mercato oppure a favore di nuclei familiari che hanno esigenze abitative collegate a particolari condizioni meritevoli di tutela, familiari, di lavoro, di studio o di cura.[...]"*;
- con deliberazione di Giunta Regionale di Regione Lombardia n. X/6072 del 29.12.2016 sono state individuate, tra l'altro, le diverse modalità e fasi delle forme di valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici;
- il Comune di Lecco ha stipulato in data 28 marzo 2018 una convenzione con ALER Bergamo – Lecco – Sondrio per la gestione degli immobili di proprietà comunale, inclusi quelli di cui al punto precedente;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 16.05.2024 è stato approvato il Programma per la valorizzazione, con modalità alternative all'alienazione, del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, inerente alle 11 unità immobiliari;
- con deliberazione di Giunta Regionale n. XII/2816 del 22.07.2024 è stato approvato:
  - a) il Programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione, della durata di 15 anni, di n. 11 alloggi siti nel Comune di Lecco (LC), che prevede un introito complessivo stimato in € 360.725,23, come dettagliato nell'Allegato A2;
  - b) il Piano di reimpiego dei proventi, stimati complessivamente in € 360.725,23, da destinare al recupero dei n. 11 alloggi oggetto della valorizzazione e alla manutenzione di altri alloggi del restante patrimonio adibito a SAP di proprietà del Comune, come dettagliato nell'Allegato B;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 90 del 10.04.2025 si è stabilito di inserire all'interno del progetto di valorizzazione degli alloggi pubblici ulteriori 2 appartamenti (non classificati come alloggi SAP ma rientranti nella categoria degli alloggi socioassistenziali ad "altro uso residenziale" che risultano allo stato odierno in carente stato manutentivo) e, contestualmente, sono stati impartiti i seguenti indirizzi per la predisposizione del presente avviso di gara:
  - I. *"stabilire che il concessionario dovrà provvedere a presentare una proposta progettuale di valorizzazione degli alloggi che includa, da un lato, l'adeguamento e recupero degli alloggi tramite la necessaria attività di ristrutturazione e manutenzione con costi a carico del privato, dall'altro, la descrizione delle attività di gestione degli alloggi e di affiancamento / accompagnamento sociale dei destinatari;*
  - II. *individuare il soggetto attuatore del programma di valorizzazione approvato da Regione Lombardia con DGR XII/2816 in un ente del terzo settore in possesso dei requisiti previsti dal d.lgs. 117/2017;*



Città di Lecco

III. stabilire che il soggetto attuatore provveda successivamente, ad individuare i nuclei assegnatari degli appartamenti tramite un bando pubblico rivolto ai nuclei familiari con un valore massimo di ISEE di 25.000 €, valore consentito poiché compreso nella fascia dei requisiti ISEE approvati da Regione Lombardia con DGR XII/2816 del 22.07.2024;

IV. prevedere che l'ETS attuatore concessionario contenga l'importo del canone richiesto ai nuclei assegnatari entro l'importo del canone previsto dall'accordo territoriale pro tempore vigente, ulteriormente ridotto del 10%;

V. prevedere che gli ETS partecipanti descrivano nel dettaglio le modalità di assegnazione degli alloggi ai nuclei di cui sopra, prestando particolare attenzione all'affiancamento / accompagnamento sociale degli inquilini, anche tramite la formulazione di proposte sociali che promuovano l'integrazione sociale dei conduttori, anche attraverso reti di comunità e vicinato;

VI. stabilire che gli ETS partecipanti formulino un'offerta economica a rialzo sul canone di concessione d'uso non inferiore a 21 euro/mese”;

- con comunicazione prot. n. 40150 del 8.04.2025, ALER Bergamo – Lecco – Sondrio ha riconsegnato al Comune di Lecco le chiavi relative agli alloggi oggetto del programma di valorizzazione approvato da Regione Lombardia, facendo rientrare gli stessi nella disponibilità di questo Ente;
- con determinazione a pre contrarre n. 509 del 18.04.2025 della Dirigente Area 4 - Politiche Sociali, per la casa e per il lavoro, Istruzione e Sport si è stabilito di:

“[...] 2° di individuare il soggetto intermedio al quale affidare l'attuazione del piano di valorizzazione tramite una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'aggiudicazione di una concessione di valorizzazione e di demandare all'Area 3 – Servizi al cittadino e provveditorali, ufficio gare, l'indizione della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione dell'ETS cui aggiudicare la concessione di valorizzazione;

3° di approvare la documentazione propedeutica predisposta dagli uffici comunali e in particolare, il prospetto del piano economico finanziario redatto riferito al periodo temporale residuo di durata della valorizzazione;

4° di trasmettere tempestivamente al responsabile del procedimento tutta la documentazione necessaria all'indizione della procedura ad evidenza pubblica;

[...]”;

- l'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 s.m.i. prevede che: “i beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni”;
- al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico indicato in premessa, Regione Lombardia ha individuato al punto 5.3 “Strumenti di attuazione e attori rilevanti” dell'allegato 2 della deliberazione di Giunta Regionale n. X/6072 del 29.12.2016 lo strumento della concessione di valorizzazione di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 che presenta caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di recupero e riuso degli alloggi in quanto consente la possibilità di affidare gli alloggi a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, pur nel rispetto del contesto regolamentare dettato dall'art. 31, comma 2, lett. b) della legge regionale n. 16/2016 s.m.i. e delle indicazioni fornite da Regione Lombardia con deliberazione di Giunta Regionale n. XII/2816 del 22.07.2024;

## VISTO

- l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, rubricato: “Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione”;



**Città di Lecco**

- l'art. 58, comma 1 D.L. 25 giugno 2008, n. 112 con il quale è stato esteso l'utilizzo dello strumento della concessione di valorizzazione agli enti locali.
- il prot. n. 39216 del 07.04.2025, con il quale il Segretario Generale del Comune di Lecco ha definito la disciplina organizzativa dell'assetto delle competenze delle aree e gli iter procedurali per la centralizzazione delle procedure di acquisizione di servizi e forniture presso l'Area 3, ufficio gare;

Il Comune di Lecco, nella persona del Dirigente dell'Area 3 – Servizi al cittadino e provveditorali,

### **RENDE NOTO**

che intende procedere, ai sensi del citato art. 3-*bis* del D.L. n. 351/2001, alla concessione dei beni indicati al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato, per estratto, su due quotidiani di cui uno a diffusione nazionale e uno a diffusione locale e sul sito [www.comune.lecco.it](http://www.comune.lecco.it) unitamente alla ulteriore documentazione di gara, salve ulteriori forme di pubblicità.

### **INDICE**

1. INFORMAZIONI GENERALI .....	4
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE .....	5
3. SOGGETTI AMMESSI .....	6
4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE .....	7
5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE .....	12
6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE.....	15
7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO .....	16
8 ULTERIORI INFORMAZIONI .....	17
9. PROCEDURE DI RICORSO .....	17
10. AVVERTENZE .....	17



Città di Lecco

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1 L'obiettivo primario e prevalente che il Comune intende perseguire con la presente procedura è il recupero degli alloggi comunali (meglio individuate al successivo punto 2 del presente avviso), che allo stato attuale non possono essere assegnati per carenze manutentive, tramite il trasferimento ad operatore terzo dell'attività e degli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 1.2 L'intenzione è quella di attivare un percorso di valorizzazione degli stessi che possa anche avere un positivo impatto sociale con particolare riferimento alla difficoltà di accesso alla casa di persone e/o nuclei famigliari a rischio di espulsione dalla città rientranti nella cd. "fascia grigia", meglio individuata nella deliberazione di Giunta comunale richiamata in premessa.
- 1.3 Per favorire la creazione di un positivo impatto sociale e rispettare la previsione di cui all'art. 31, comma 2, lett. b) L.R.16/2016, in osservanza degli indirizzi impartiti dalla Giunta comunale con deliberazione n. 90 del 10.04.2025, si intende coinvolgere i soggetti del Terzo Settore, sia sul fronte della ristrutturazione degli alloggi, sia della successiva gestione.
- 1.4 Gli alloggi vengono assegnati in concessione d'uso di valorizzazione al soggetto intermedio individuato all'art. 31, comma 2, lett. b) legge regionale n. 16/2016. Il soggetto intermedio, Ente del Terzo Settore, svolgerà la propria attività in autonomia, non soggetta alla direzione del Comune di Lecco. Fermo restando che l'interesse primario e prevalente del Comune di Lecco riguarda la valorizzazione dei beni, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale, il Comune si riserva la facoltà di valutare in un secondo momento l'avvio di un percorso di co-progettazione al fine di supportare l'ETS in relazione all'attività che da questo sarà svolta, se del caso procedendo alla sottoscrizione di una apposita convenzione ex art. 55 d.lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore).
- 1.5 Fermo restando il rispetto dei vincoli di destinazione d'uso urbanistica vigenti, il concessionario dovrà subconcedere, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'accordo territoriale *pro tempore* vigente per il Comune di Lecco (al momento di pubblicazione del presente avviso l'accordo vigente è quello sottoscritto in data 6.06.2018 – **Allegato B**) le unità abitative a nuclei familiari con le caratteristiche di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. XII/2816 del 22.07.2024, assicurando nei confronti degli inquilini altresì lo svolgimento di attività di affiancamento/accompagnamento sociale. Il canone di subconcessione dovrà essere contenuto entro l'importo del canone previsto dall'accordo territoriale *pro tempore* vigente, ulteriormente ridotto del 10%.
- 1.6 Alla concessione in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i., salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.7 La procedura non è divisa in lotti essendo preferibile una gestione unitaria delle attività al fine di massimizzare il possibile impatto sociale.
- 1.8 Ai sensi dell'art. 3-*bis* co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è necessaria (e, pertanto, ammessa) la subconcessione degli alloggi in favore di nuclei familiari con le caratteristiche di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. XII/2816 del 22.07.2024. La subconcessione deve essere gestita dall'ETS intermediario in modalità trasparenti e non discriminatorie, nel rispetto delle previsioni degli atti di gara e di quanto in essi richiamato. Alle subconcessioni si applicano le norme in materia di Locazione abitativa di cui alla L. 9 dicembre 1998 n. 431, e, in particolare, l'art. 2 c. 3 e l'art. 5 c. 1, in quanto compatibili con la natura del bene (patrimoniale indisponibile) e il contesto della presente procedura (attuazione del programma di valorizzazione autorizzato da Regione Lombardia). In nessun caso il concessionario potrà trasferire sul subconcessionario gli oneri correlati alla manutenzione straordinaria degli alloggi.
- 1.9 La durata della concessione si estende sino al termine del programma di valorizzazione autorizzato da Regione Lombardia. Le subconcessioni devono prevedere apposita clausola tramite la quale gli inquilini si impegnano a rilasciare gli alloggi, anche in caso di rinnovo della subconcessione, al termine del programma di valorizzazione.
- 1.10 La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
- 1.11 La base d'asta per il canone di concessione d'uso è indicata al punto 5.3 del presente documento.
- 1.12 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centoottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione indicato nel presente avviso. In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, il Comune di Lecco richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto/contratto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in



Città di Lecco

graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

1.13 La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale del Comune, alla voce "Amministrazione trasparente", sezione "Bandi di gara e contratti", sotto sezione "Bandi di gara – procedure aperte".

1.14 Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Franca Gerosa reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica [franca.gerosa@comune.lecco.it](mailto:franca.gerosa@comune.lecco.it).

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

2.1 L'indicazione dei beni oggetto della concessione, costituente un lotto unico, è contenuta nella seguente tabella

N. ALLEGATO	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	PIANO	FG.	PART.	SUB.	COD. ALLOGGIO	MQ LORDI
I.1	Lecco	Lecco	Via Mascari, 10	sottotetto	8	195	9	73397	68,00
I.2	Lecco	Lecco	Via Sirtori, 9	primo	7	1326	709	73402	84,00
I.3	Lecco	Lecco	Via Don Luigi Monza, 2	rialzato	5	1965	20	73409	77,00
I.4	Lecco	Lecco	Via Don Luigi Monza, 2	primo	5	1965	23	73412	90,00
I.5	Lecco	Lecco	Via Labirinto, 5	primo	6	258	1	73554	50,00
I.6	Lecco	Lecco	Corso S.M. del Carso, 13	secondo	7	1759	27	10281388	74,00
I.7	Lecco	Lecco	Corso S.M. del Carso, 13	quarto	7	1759	42	10281397	68,00
I.8	Lecco	Lecco	Via Rovinata, 41	terra	Aggiornamento identificazione catastale in corso			73240	87,00
I.9	Lecco	Lecco	Via Rovinata, 41	primo	Aggiornamento identificazione catastale in corso			73242	60,00



Città di Lecco

I.10	Lecco	Lecco	Via Rovinata, 41	primo	Aggiornamento identificazione catastale in corso	73273	70,00
I.11	Lecco	Lecco	Via Rovinata, 41	secondo	Aggiornamento identificazione catastale in corso	73244	101,00
I.12	Lecco	Lecco	Via Rovinata, 41	terzo A	Aggiornamento identificazione catastale in corso	73263	57,00
I.13	Lecco	Lecco	Via Rovinata, 41	terzo B	Aggiornamento identificazione catastale in corso	73263	61,00

Gli elementi di maggior dettaglio sugli immobili sono descritti nell'**Allegato I** ed annessi allegati (**allegati da I.1 a I.13**), pubblicati sul sito [www.comune.lecco.it](http://www.comune.lecco.it) annessi all'allegato I ed accessibili mediante il percorso di cui al punto 1.11. L'**allegato I** contiene per ogni alloggio le seguenti informazioni:

- planimetria stato di fatto rilevato
- documentazione fotografica
- elenco principali opere necessarie al riattamento
- computo metrico opere.

Gli interventi descritti nell'Allego I sono da intendersi quali elementi minimi della proposta di recupero degli alloggi. È onere del partecipante individuare gli eventuali ulteriori interventi necessari, da specificarsi nell'offerta tecnica. Per totale trasparenza si segnala che i computi metrici redatti sono stati sviluppati nel mese di dicembre 2023 e, pertanto, sarà onere del candidato valutare l'eventuale aggiornamento dei valori economici negli stessi contenuti.

**2.2 Conoscenza dello stato dei luoghi.** Per partecipare alla procedura e individuare gli interventi minimi necessari per la proposta di recupero degli alloggi, compresi quelli eventualmente aggiuntivi a quelli già previsti nell'allegato I, e formulare le proposte migliorative, il concorrente dovrà certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **21 maggio 2025**, secondo i tempi e le modalità da concordare con il referente comunale; a tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, e comunque **entro il 19 maggio 2025**, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di sopralluogo**", di cui il Comune di Lecco conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.

Si indica di seguito il referente comunale al quale trasmettere la predetta richiesta di sopralluogo:

LOTTO	REFERENTE	E-MAIL
unico	dott.ssa Francesca Barluzzi	<a href="mailto:servizi.sociali@comune.lecco.it">servizi.sociali@comune.lecco.it</a> <a href="mailto:francesca.barluzzi@comune.lecco.it">francesca.barluzzi@comune.lecco.it</a>

### 3. SOGGETTI AMMESSI

3.1 I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura devono avere a pena di esclusione i seguenti requisiti:

- essere un Ente del Terzo Settore, regolarmente iscritto al Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS);



- aver previsto nel proprio statuto, tra le finalità dell'Ente una attività compatibile con quella oggetto del presente avviso;
  - assenza di cause di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 97 e 98 del D. Lgs. n. 36/2023, laddove applicabili in quanto compatibili con la presente procedura;
  - assenza di situazioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. n. 165/2001 e all'art. 21, comma 1, del D. Lgs. n. 39/2013;
  - assenza di ragioni comportanti il divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione.
- 3.2 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui al precedente punto da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto **4.3.1** del presente Avviso.
- 3.3 È ammessa la partecipazione in forma singola o forma plurisoggettiva.
- 3.4 La partecipazione alla gara degli ETS concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi in caso di sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sempre che il concorrente non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

#### 4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 4.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato<sup>1</sup> contenente la documentazione indicata al punto **4.3**, entro il termine perentorio del giorno **3 giugno 2025, ore 12:00**.

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	<b>3 giugno 2025 ore 12:00</b>
Termine ultimo prenotazione sopralluogo	<b>19 maggio 2025 ore 12:00</b>
Termine ultimo effettuazione sopralluogo	<b>21 maggio 2025 ore 18:00</b>
Termine ultimo inoltro quesiti	<b>28 maggio 2025 ore 12:00</b>
Termine ultimo risposte quesiti	<b>30 maggio 2025 ore 12:00</b>

Il Comune si riserva la facoltà di prorogare i termini della presente procedura laddove necessario a garantire una maggior partecipazione alla stessa.

- 4.2 Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso al Comune di Lecco – Area 3 Servizi al cittadino e provveditorali – Servizio centrale acquisti, contratti e assicurazioni, a Lecco, Piazza Diaz, 1 con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'ufficio protocollo ricevente sul plico consegnato. Il Comune di Lecco non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso. I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione; quindi, non

<sup>1</sup> L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.



Città di Lecco

verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

**4.3** Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla **“Avviso di gara concessione di valorizzazione di n. 13 alloggi di proprietà comunale - Lotto unico – NON APRIRE”** e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale,
- indirizzo,
- numero di telefono,
- indirizzo PEC.

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

All'interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione**, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente:

- una busta con dicitura **“A - Documentazione amministrativa”**;
- una busta con dicitura **“B – Offerta Tecnica – Lotto Unico”**;
- una busta con dicitura **“C – Offerta Economica – Lotto Unico”**.

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

#### **4.3.1 Contenuto BUSTA A**

Nella **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

**a) domanda di partecipazione alla procedura** oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00<sup>2</sup> in conformità all'**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza), indirizzo PEC e n. di telefono (fermo restando che gli operatori stranieri in alternativa potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria);
- i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- il lotto per cui si intende concorrere;
- la forma di partecipazione alla procedura, limitatamente alle ipotesi compatibili con la peculiare natura dei soggetti ammessi (ETS), fermo restando che:
  - nel caso di consorzi tra società cooperative e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
  - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre indicare, per ciascun componente:

<sup>2</sup> La mancata apposizione della marca da bollo potrebbe comportare la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all'Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella domanda.



- se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
  - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la dichiarazione di autorizzare il Comune di Lecco, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura;
- b) l'attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo;
- c) una dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato III**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:
- I. di essere in possesso dei requisiti di cui al punto 3.1 del presente Avviso;
  - II. di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'**Allegato A Informativa Privacy da inserire nella busta A debitamente sottoscritto**;
- d) dichiarazione di impegno**, in conformità all'**Allegato III**, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
- e) cauzione provvisoria**, di importo fisso (non riducibile) pari a € 5.000,00 (euro cinquemila/00) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:
- 1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa**, rilasciata:
- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
  - da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
- I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
  - <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
  - [http://www.ivass.it/ivass/imprese\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp)
- N.B.: Si raccomanda di prendere visione del documento denominato <https://www.anticorruzione.it/-/garanzie-finanziarie>*
- La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.
- La fideiussione deve contenere espressa menzione dell'oggetto della gara e del soggetto garantito (Comune di Lecco) e prevedere espressamente:
- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
  - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;



Città di Lecco

- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune.

**2) bonifico**, da effettuare in favore di **Banca Popolare di Sondrio – tesoriere del Comune di Lecco intestato alla Tesoreria Comunale – CODICE IBAN: IT 48 E 05696 22900 000001000X70 codice BIC POSOIT22**

Nella causale dovranno essere riportati i seguenti due gruppi di informazioni (separati tra di loro da uno spazio) con l'ordine di seguito indicato:

- I. cognome e nome o ragione sociale del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di **26 caratteri**;
- II. il nome della procedura: "Avviso di gara concessione di valorizzazione"

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto. Si precisa che in caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente.

Al momento dell'aggiudicazione l'Ente concedente provvederà a svincolare l'intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà sostituita dalla cauzione definitiva di cui al punto 7.2, III, lett. a) dell'Avviso di gara al momento della stipula dell'atto.

**N.B.: La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente; nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.**

In caso di partecipazione non singola, **limitatamente alle ipotesi compatibili con la peculiare forma soggettiva dei soggetti ammessi (ETS)**, si chiede la sottoscrizione congiunta da parte di tutti i legali rappresentanti / procuratori degli ETS coinvolti della documentazione da inserire nella Busta A, ad eccezione dell'attestato di avvenuto sopralluogo che potrà essere sottoscritto dal solo ETS capofila.

#### **4.3.2 CONTENUTO BUSTA B**

La **Busta B "Offerta Tecnica – Lotto Unico"** dovrà contenere, **a pena di esclusione la Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato V)**, articolata in:

##### **Elementi valutativi**

##### **1. Progetto di recupero**

- 1.1 Qualità del progetto di recupero e eventuali migliorie
- 1.2 Piano di manutenzione ordinaria e straordinaria
- 1.3 Riduzione dei tempi di recupero

##### **2. Impatto sociale dell'attività** in coerenza con le previsioni dell'avviso, del programma di valorizzazione approvato da Regione Lombardia e degli indirizzi impartiti dall'Amministrazione comunale

- 2.1 Struttura organizzativa
- 2.2 Tipologia della rete
- 2.3 Innovazione sociale

La Relazione tecnico-illustrativa / offerta tecnica dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti secondo il format proposto nell'Allegato V. Essa dovrà essere debitamente sottoscritta.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone offerto sarà causa di esclusione**, così come sarà causa di esclusione l'indicazione di **ogni altro elemento di natura economica**;



Città di Lecco

- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

In caso di partecipazione non singola, **limitatamente alle ipotesi compatibili con la peculiare forma soggettiva dei soggetti ammessi (ETS)**, si chiede la sottoscrizione congiunta da parte di tutti i legali rappresentanti / procuratori degli ETS coinvolti della documentazione da inserire nella Busta B.

#### 4.3.3 CONTENUTO BUSTA C

La Busta C "Offerta Economica\_Lotto Unico" dovrà contenere:

- a) **a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VI "Offerta Economica"**, da compilare in tutti i campi, indicando, **a pena di esclusione, il Canone mensile fisso**, fatto salvo quanto disposto in tema di adeguamento ISTAT - da esprimere in Euro, in cifre e in lettere - proposto per ciascun alloggio oggetto della concessione, che, **a pena di esclusione**, non dovrà essere inferiore al canone minimo di € 21/mese.

L'offerta (Allegato VII) dovrà essere debitamente sottoscritta.

- b) **a pena di esclusione**, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti proposti e che il concorrente si impegna a realizzare.

Ai fini della redazione del PEF, che dovrà essere debitamente sottoscritto, si forniscono i modelli di cui all'Allegato VII A) e all'Allegato VII B).

In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'"Offerta Economica" di cui all'Allegato VI ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione.

- c) **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato VIII**, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta.

**In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:**

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economica (Canone) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5 del presente Avviso: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;

**In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:**

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio. Si chiede di compilare il PEF nei due formati appositamente predisposti dall'Ente, eventualmente intervenendo in modifica su tali file. I due file devono necessariamente essere coerenti.

**Con riferimento all'Allegato VII A), si precisa che i valori indicati come "stima" sono previsioni che si propone al concorrente di valutare al fine di strutturare il proprio PEF. L'ente non assume alcuna responsabilità diretta rispetto a tali valori che, laddove condivisi, dovranno essere fatti propri dal concorrente in sede di offerta.**



**Con riferimento all'Allegato VII B), si precisa che le voci e i valori esistenti devono essere modificati in relazione alla natura soggettiva del concorrente e alla peculiare attività che lo stesso si propone di svolgere (es. recupero IVA investimento, Imposte IRES, Imposte IRAP etc ...).**

**In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:**

- la "Scheda di dettaglio costi e copertura investimenti" di cui all'Allegato VIII è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio.

In caso di partecipazione non singola, **limitatamente alle ipotesi compatibili con la peculiare forma soggettiva dei soggetti ammessi (ETS)**, si chiede la sottoscrizione congiunta da parte di tutti i legali rappresentanti / procuratori degli ETS coinvolti della documentazione da inserire nella Busta C.

#### **4.4 SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Ad eccezione di quanto previsto "a pena di esclusione", per favorire la massima partecipazione potrà essere attivato il soccorso istruttorio in relazione alla documentazione amministrativa da prodursi nella Busta A). Si procederà all'assegnazione di un termine decorso il quale in caso di mancato riscontro si procederà all'esclusione.

Inoltre, è facoltà della Commissione richiedere chiarimenti sul contenuto dell'Offerta Tecnica e dell'Offerta Economica e del Piano Economico Finanziario. Si precisa che i chiarimenti relativi alla documentazione inserita nella Busta B) e nella Busta C) non dovranno modificarne il contenuto e che in caso di mancata presentazione degli stessi, nel termine assegnato, l'offerta sarà valutata così come presentata.

#### **5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

La concessione verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta formalmente valida purché ottenga un punteggio relativo alla componente tecnica almeno pari a 50 (soglia di sbarramento applicabile a tutti i partecipanti alla presente procedura esclusa l'ipotesi di unico concorrente).

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI OFFERTA TECNICA	1)	PROGETTO DI RECUPERO	P1 = 45	<b>85</b>
	2)	IMPATTO SOCIALE	P2= 40	
ELEMENTI OFFERTA ECONOMICA	4)	CANONE	P4 = 15	<b>15</b>

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi.

##### **5.1 PROGETTO DI RECUPERO – max 45 punti**

###### **5.1.1 Qualità del progetto di recupero – max 25 punti (D)**

Descrizione dell'ipotesi di recupero che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà necessariamente prevedere gli interventi minimi individuati nelle schede di cui all'allegato I e gli eventuali



**Città di Lecco**

ulteriori interventi necessari ai fini del recupero degli alloggi. L'offerente non è vincolato al rispetto degli standard qualitativi indicati nei computi metrici, da intendersi vincolanti esclusivamente come standard minimo.

Si segnala che i computi metrici redatti sono stati sviluppati nel mese di dicembre 2023 e, pertanto, sarà onere del candidato valutare l'eventuale aggiornamento dei valori economici negli stessi contenuti.

Sarà necessario rappresentare nel dettaglio gli interventi di recupero che il concorrente intende realizzare sulle unità immobiliari.

In aggiunta agli interventi minimi necessari ai fini del recupero, il concorrente potrà individuare interventi aggiuntivi da qualificarsi come migliorie.

**L'importo degli investimenti NON deve essere inserito nell'Offerta tecnica ma nel solo Piano Economico Finanziario.**

#### **5.1.2 Piano di manutenzione ordinaria e straordinaria – max 10 punti (D)**

Descrizione del piano di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi comunali. L'attività di manutenzione straordinaria oggetto di valutazione ai sensi del presente punto non riguarda gli interventi di recupero di cui al punto precedente ma quelli che si prevede necessari nel corso della durata della concessione.

Sono esclusi – in quanto non trasferiti al concessionario – i soli costi dell'attività di manutenzione straordinaria deliberati dalle assemblee condominiali.

**L'importo degli investimenti NON deve essere inserito nell'Offerta tecnica ma nel solo Piano Economico Finanziario.**

#### **5.1.3 Riduzione dei tempi di recupero – 10 punti (Q)**

Illustrazione del cronoprogramma di recupero degli alloggi, nel rispetto dei tempi massimi (7 mesi dalla sottoscrizione dell'atto / contratto di concessione) stabiliti nel presente avviso di cui 1 mese non soggetto a riduzione e dedicato necessariamente alla progettazione esecutiva.

### **5.2 IMPATTO SOCIALE – max 40 punti**

#### **5.2.1 Struttura organizzativa – max 25 punti (D)**

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di impatto sociale, valutando quindi la struttura organizzativa dedicata allo sviluppo del progetto gestionale, amministrativo e sociale, la tipologia del personale coinvolto (caratteristiche professionali ed esperienziali), l'esperienza pregressa nello stesso ambito progettuale.

#### **5.2.2 Tipologia della rete – max 5 punti (D)**

Descrizione della tipologia della rete e dei soggetti ad essa partecipanti, documentata da apposita lettera di adesione alla proposta progettuale.

#### **5.2.3 Innovazione sociale – max 10 punti (D)**

Descrizione di proposte aggiuntive e innovative che possano facilitare l'inserimento dei soggetti destinatari degli alloggi nel quartiere abitato ove si troveranno a vivere, attraverso reti di comunità e vicinato.

### **5.3 CANONE – max 15 punti**

Il canone mensile fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione e che, **a pena di esclusione**, non potrà essere inferiore al canone minimo pari a **€ 21/mese**. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

### **5.4 METODO PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TOTALE:**

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore.

#### **5.4.1 Metodo di calcolo del coefficiente qualitativo delle offerte tecniche**

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti



**Città di Lecco**

attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque.

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Elementi insufficienti	da 0 a 0,19
Elementi esigui / non rilevanti	da 0,20 a 0,39
Elementi di scarsa rilevanza / di discreta rilevanza	da 0,40 a 0,59
Elementi adeguati / più che adeguati	da 0,60 a 0,79
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili / con caratteristiche di eccellenza	da 0,80 a 1

#### 5.4.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte tecniche

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla durata dei lavori di recupero degli alloggi offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(\min)}{D(a)}$$

Dove:

P(a)D = Punteggio dell'offerta a relativo al Durata

PD = Peso in punti attribuito alla riduzione delle tempistiche di recupero, ovvero 10

V(a)D = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

D(a) = Durata offerto dal concorrente a

D(min) = Durata minima offerta per l'attività di recupero nell'ambito della gara

Il totale del punteggio attribuito a ciascun concorrente per l'offerta tecnica sarà pertanto determinato dalla sommatoria dei punteggi relativi all'offerta tecnica discrezionali calcolati con le modalità di cui al par. 5.4.1 con quello quantitativo calcolato con le modalità del presente paragrafo.

#### 5.4.3 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte economiche

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone mensile offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 15 * \frac{C(a)}{C(\max)}$$

Dove:

P(a)C = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone



Città di Lecco

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 15

V(a)C = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

C(a) = Canone offerto dal concorrente a

C(max) = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

**6.1** Ricevute **tutte** le offerte nei tempi prescritti, il giorno che sarà comunicato mediante pubblicazione di avviso sul sito internet, presso la sede del Comune di Lecco, in Piazza Diaz, 1, la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella **Busta A (amministrativa)**, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4.

**6.2** La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della **Busta B (tecnica)** dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità di richiedere chiarimenti, così come previsto al **paragrafo 4.4**. Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione esaminerà i progetti e, di seguito attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso, ed in particolare al punto **5.4.1** e **5.4.2**.

**6.3** Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta tecnica, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; in seduta pubblica, la Commissione aprirà la **Busta C (economica)**, verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economica.

**6.4** Seguirà l'esame in seduta riservata del piano economico finanziario, anche al fine di verificarne la sostenibilità e la coerenza con l'offerta economica presentata; in relazione a tale esame sarà ammessa la facoltà della Commissione di chiedere chiarimenti. Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'offerta Economica secondo quanto indicato al punto 5 del presente Avviso, ed in particolare al punto **5.4.3** il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

**6.5** Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per l'offerta tecnica e l'offerta economica, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

**6.6** Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi dell'offerta tecnica e per l'offerta economica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

**6.7** Individuata la migliore offerta, l'organo preposto formalizzerà la proposta di aggiudicazione. Successivamente, verrà adottata la **determina di aggiudicazione** condizionando l'efficacia del provvedimento al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara.

**6.8** In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non adeguata;

- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:

- a) assoluta assenza dell'Offerta tecnica;
- b) mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economica, del canone mensile;
- c) indicazione, nell'ambito dell'Offerta economica, di un canone mensile inferiore al canone minimo pari a € 21/mese.

**6.9** Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al punto **1.12** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.



Città di Lecco



## 7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

7.1 Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'**Allegato IX**.

7.2 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

- I. non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte del Comune di Lecco, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita si procederà alla sottoscrizione dell'atto.

In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione/locazione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione versata; in tale evenienza, il Comune di Lecco si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;

➤ a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare in occasione e ai fini della stipula dell'atto/contratto:

- a) una **garanzia definitiva** della durata della concessione, a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da medesimi soggetti indicati per la cauzione provvisoria e dovrà contenere le stesse clausole previste per quest'ultima, salvo eventuali proroghe, nella misura della somma:

- 1) del 10% dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'**Allegato VIII**;

e

- 2) 10 % dell'importo corrispondente ai canoni dovuti per il periodo di durata della concessione. La suddetta garanzia potrà essere oggetto di una o più cauzioni che, saranno svincolate solo alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

- b) adeguate **polizze assicurative**, per tutta la durata dell'esecuzione degli Interventi e per la durata residua della concessione, per la copertura dei rischi di:

- a) **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso il Comune di Lecco proprietario e soggetto concedente;

- b) **Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO)**;

- c) perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela (**polizza all risk**);

- II. il contraente si impegna ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
- III. il contraente si impegna ad produrre il progetto esecutivo per gli Interventi di recupero entro il termine massimo, non soggetto a ribasso, di 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione;
- IV. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 6 mesi (o inferiore se indicato nell'offerta tecnica) decorrenti dalla data di consegna al Comune del progetto esecutivo;
- V. sono posti a carico del contraente il pagamento di tutte le tasse, imposte di esercizio della gestione, nonché l'IMU, se dovuta, e le ulteriori tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'Immobile. Di



Città di Lecco

tale onere, l'offerente dichiara espressamente di aver tenuto conto nella formulazione della propria offerta economica temporale.

- VI. il Comune in qualità di proprietario degli alloggi oggetto di recupero, si riserva, per tutta la durata della concessione, la facoltà di esercitare una attività di controllo e monitoraggio circa la corretta esecuzione della fase di progettazione e dei lavori, il rispetto del cronoprogramma e lo svolgimento dell'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## 8. ULTERIORI INFORMAZIONI

8.1 Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **30 maggio 2025, ore 12:00**, potranno essere inoltrati fino al **28 maggio 2025, ore 12:00**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica certificata [comune@pec.comunedilecco.it](mailto:comune@pec.comunedilecco.it) e dovranno necessariamente prevedere come oggetto della mail la seguente formulazione: **Avviso di gara concessione di valorizzazione di n. 13 alloggi di proprietà comunale - Lotto unico – richiesta chiarimenti**. La risposta ai quesiti sarà pubblicata in apposito documento FAQ che sarà caricato nella sezione del sito istituzionale indicata al punto 1.13.

8.2 Il Comune di Lecco, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'**Allegato A** Informativa privacy di cui al punto 4.3.1. lett. c), II.

8.3 Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana.

8.4 In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

- Avviso di gara;
- Schema di atto di concessione (**Allegato IX**);
- ogni altro documento richiamato dal presente Avviso;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune.

8.5 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Concessionario/Locatario.

## 9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale Lombardia nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito del Comune di Lecco dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

## 10. AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

## ELENCO ALLEGATI

Allegato I: relazione arch. Rosellini ad oggetto *"OGGETTO: ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DESTINATO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI AI SENSI DEL TITOLO III, CAPO I DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016. N. 16 DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI CIG ZB73DCB936"* – prot. n. 127464 del 28.12.2023.

Allegato I.1\_VIA\_MASCARI

Allegato I.2\_VIA\_SIRTORI

Allegato I.3\_VIA\_DON\_LUIGI\_MONZA\_P\_RIALZATO

Allegato I.4\_VIA\_DON\_LUIGI\_MONZA\_P1

Allegato I.5\_VIA\_LABIRINTO

Allegato I.6\_CORSO\_S\_M\_DEL\_CARSO\_2P

Allegato I.7\_CORSO\_S\_M\_DEL\_CARSO\_P4

Allegato I.8\_VIA\_ROVINATA\_P\_TERRA



**Città di Lecco**

Allegato I.9\_VIA\_ROVINATA\_P1\_73242  
Allegato I.10\_VIA\_ROVINATA\_P1\_73273  
Allegato I.11\_VIA\_ROVINATA\_P2  
Allegato I.12\_VIA\_ROVINATA\_P3\_A  
Allegato I.13\_VIA\_ROVINATA\_P3\_B  
Allegato II: domanda di partecipazione  
Allegato III: dichiarazione sostitutiva di certificazione  
Allegato IV: dichiarazione di impegno lavori pubblici  
Allegato V: schema offerta tecnica  
Allegato VI: schema offerta economica  
Allegato VII A): schema PEF semplificato  
Allegato VII B): schema PEF dettagliato  
Allegato VIII: scheda di dettaglio costi e copertura investimenti  
Allegato IX: schema atto di concessione  
Allegato A: informativa privacy  
Allegato B: accordo territoriale vigente sottoscritto in data 6.06.2018