



Comune di Lecco

Comune di Lecco

Piazza Diaz 1
23900 Lecco LC
C.F. e P. IVA 00623530136
Centralino +39 0341 481111
Fax +39 0341 286874
www.comune.lecco.it

Area 5 Cultura e Turismo

Largo Caleotto 29/30 - Lecco
Tel. +39 0341 481111

Daniele Cassinelli

Dirigente

daniele.cassinelli@comune.lecco.it
comune@pec.comunedilecco.it

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DELLE TRE AREE (STECCA NORD, STECCA SUD, AREA ALL'APERTO DI PERTINENZA) E DELL'AREA ATTIGUA ALL'APERTO DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "LA PICCOLA", NONCHE' PER LA CONTESTUALE INDIVIDUAZIONE DI PARTNER DI PROGETTO DI BANDO CARIPLO PER LA VALORIZZAZIONE DELLA SOLA STECCA SUD.

Premesso che

- Le linee di mandato dell'amministrazione "Piattaforma 2 – La Piccola – Fase 1" prevedono la messa in sicurezza dei magazzini ferroviari e infrastrutturazione minima in stile industriale (utility). Rispettando la caratteristica compartimentazione modulare, azione oggi in corso.
In seguito "ciascun modulo potrà essere messo a disposizione a titolo oneroso e assolutamente calmierato per lo svolgimento di attività commerciali, culturali, associative, artigianali, sedi di aziende start-up, ma anche laboratori artistici-culturali, atelier."
Per la fase 2 si prevede un incremento delle vie di collegamento del sito e la nascita di ulteriori servizi nell'area quali spazi verdi, un'arena all'aperto e un teatro. A ciò si è aggiunta la possibilità di realizzare una parete boulder. Con l'obiettivo di rendere l'area "il cuore pulsante per il ritrovo, la formazione, la promozione e la produzione della cultura sul territorio."
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 giugno 2014 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT), entrato in vigore in data 4 marzo 2015 a seguito della pubblicazione sul BURL n. 10 "Serie Avvisi e Concorsi";
- il Documento di Piano individua l'"Area Strategica AS 7 Campus Universitario ed ex-Piccola Velocità" tra i progetti urbanistici strategici declinati da impianto strategico del DP. L'area oggetto del presente intervento è soggetta ad Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 910 del 29/01/2003 e successive varianti. La specifica normativa a disciplina della progettazione dell'Accordo di Programma relativa allo specifico Comparto A prevede, tra le altre finalità di sviluppo dell'area, la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli oltre agli spazi di accesso e di manovra anche in collegamento con la Via Badoni mediante sottopasso carrabile della ferrovia esistente.
- con deliberazione di Giunta n. 365 del 15.12.2022 è stato approvato il progetto esecutivo avente ad oggetto "RECUPERO IMMOBILI AREA "EX PICCOLA VELOCITÀ" – CUP D14H20001270004;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 13.03.2023 è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2023/2025 che si prefigge la riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale degli insediamenti umani. In particolare, emergono obiettivi chiave in relazione al recupero urbanistico in chiave turistica, sportiva, economica e culturale della Piccola quale fattore attrattivo per la città; alla definizione di un programma di interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio culturale materiale anche attraverso la realizzazione di nuove formule gestionali che coinvolgano anche soggetti privati e a garantire la conoscenza diffusa e intergenerazionale dell'identità lecchese;

- con Deliberazione di Giunta n. 183 del 06/07/2023 è stata approvata la partecipazione del Comune di Lecco, in qualità di Ente Capofila, al bando “Luoghi da rigenerare 2023” di Fondazione Cariplo con il progetto Piccola Revolution – Spazio in movimento;
- con Deliberazione di Giunta comunale n. 233 del 21.09.2023 è stata approvata bozza di avviso e di iter procedimentale per l’assegnazione in CONCESSIONE D’USO dell’immobile comunale denominato “La Piccola” e per la contestuale individuazione di partner di progetto per la valorizzazione della sola stecca Sud
- con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ è stato approvato il presente Avviso Pubblico per l’assegnazione in CONCESSIONE D’USO dell’immobile comunale denominato “La Piccola” Stecca Nord Sud; contestuale individuazione di partner di progetto per la valorizzazione della sola stecca Sud;
- l’art. 13 del D. Lgs. 36/2023, nell’individuare i contratti attivi quali contratti esclusi dall’applicazione del codice medesimo, impone, il rispetto dei “principi” che ispirano e conformano il codice.

La Piccola nasce storicamente come scalo trasporto merci a Lecco nel 1905/1907. L'area è considerata un'eccellenza nazionale del trasporto su rotaie, grazie al riconoscimento che il capoluogo lombardo ottiene per il traffico e volume di merci trasportate. La vasta area che incorpora le stecche della Piccola (interessate dal progetto) rappresenta lo specchio di una città industriale e laboriosa, oggi dominata da importanti manufatti di archeologia industriale. Nelle ore notturne, l'intero perimetro dell'area era sorvegliato dalla Polizia Ferroviaria, operante presso il nucleo della stazione di Lecco. Dopo oltre 80 anni, nel 1991 l'area viene trasformata in un parcheggio per facilitare le visite al vicino ospedale in via Ghislanzoni (oggi sede del Politecnico). Nel 1994 uffici e magazzini de La Piccola si sono trasferiti nel nuovo scalo ferroviario a Maggianico e lo “spazio parcheggio” si amplia occupando anche il piazzale dei binari dei vagoni merci, ospitando fino a 300 autovetture. Questo determina la fine definitiva dello scalo. L'edificio presenta interesse storico ai sensi dell'art. 10, comma del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. ed è libero da affittanze.

L'immobile, comprensivo degli spazi esterni, ha prevalentemente una vocazione commerciale, garantendo elementi di sostenibilità, diffusione delle conoscenze e di hub creativo e innovativo per la città in un ambito legati ai settori commerciali e industriali inerenti all'industria creativa, il settore turistico ed enogastronomico.

1) ENTE CONCEDENTE

Ente concedente è il Comune di Lecco, Piazza Diaz 1, 23900 Lecco.

RUP: Daniele Cassinelli con il supporto di Orietta Colturri.

Per informazioni: dott. Daniele Cassinelli, Dirigente Area 5

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE D’USO E CANONE A BASE D’ASTA

2.1 Oggetto della presente concessione d’uso è il complesso immobiliare infra individuato per usi commerciali, culturali, di promozione turistica, nel rispetto degli oneri indicati nel presente bando e di ogni altro onere previsto nell’atto di concessione d’uso.

Tale concessione d’uso non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione d’uso che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal contratto che verrà sottoscritto l’operatore economico selezionato in esito all’avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

2.2 Canone a base d’asta

UBICAZIONE	CANONE ANNUO MINIMO	DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO
Piazza Amendola, Lecco.	€ 13.730,4 oltre oneri fiscali	€ 1% del canone annuale offerto

Il canone resta non dovuto fino alla conclusione dei lavori e alla consegna dell'immobile all'operatore economico.

3) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Oggi lo spazio si compone di 3 aree descritte sinteticamente nel seguente schema e identificate chiaramente nei documenti tecnici allegati (**ALLEGATO A – Planimetrie e documenti tecnici**, Area 6)

STECCA SUD – In previsione di chiusura lavori entro 31.12.2024, è prevista la formazione di:

- a) Area calda e con predisposizione di impianti di riscaldamento e raffreddamento con;
 - un punto di ristoro con possibile funzione didattica e cucina condivisa;
 - spazi per la gestione/amministrazione delle attività connesse al mercato;
 - sala multiuso per riunioni e/o piccole conferenze e relativi servizi.
 - formazione di una galleria coperta tra il magazzino nord e sud tramite apertura dell'ultima campata del magazzino nord.
- b) Area fredda con:
 - mercato coperto delle eccellenze;
 - servizi igienici per l'area mercatale esterna;
- c) Oltre il sedime degli immobili,
 - opere relative all'allacciamento ai sottoservizi e forniture pubbliche; -
 - realizzazione di nuovi sistemi distributivi (scale e rampe) addossati ai basamenti del magazzino per l'accesso del pubblico al piano rialzato; -
 - sistemazione di modeste superfici di area esterna prevalentemente sul fronte est;

STECCA NORD – In previsione di chiusura lavori entro IL 31.12.2024 e ai sensi del Progetto CARIPL0 (**allegato B**), è prevista la formazione di:

- Spazio di coworking/studio e urban center, luogo di incontro e scambio, studio ma anche sede di un distaccamento delle funzioni integrate della cultura cittadina (musei, teatro, ville, eventi) - circa 120 mq
- Spazio polifunzionale, adattabile a diverse esigenze culturali, sia all'interno che all'esterno (eventi, mostre, conferenze) - circa 150 mq
- Spazio di produzione culturale, attrezzato e insonorizzato. Utilizzabile da gruppi di giovani (in prevalenza) in collaborazione con le diverse realtà locali (associazioni, fondazioni, gruppi informali, scuole)

AREA ALL'APERTO DI PERTINENZA – da valorizzare in un processo di “deimpermealizzazione” dell'area e di promozione di arredo verde urbano e come luogo in grado di accogliere installazioni di taratura internazionale o luogo di spettacolo, assecondando le linee di mandato illustrate in premessa.

Inoltre, la progettazione potrà svilupparsi comprendendo attività presso:

AREA ALL'APERTO ATTIGUA – Si tratta di un'area abitualmente adibita a mercato.

Al riguardo si precisa che l'operatore economico, nel caso in cui il progetto presentato a Fondazione CARIPLO nel Bando LUOGHI DA RIGENERARE 2023 (ALLEGATO B – Progetto Cariplo) abbia esito positivo, diverrà attuatore del progetto medesimo anche per le azioni A02, A03, A07 dello schema economico, ovvero:

- quota per "ente gestore" per un totale di € 70.000,00 destinati a community manager, spese vive di animazione culturale e produzione offerta culturale per 24 mesi;
- quota per ALLESTIMENTI (ARREDI, INSONORIZZAZIONE, PARETI VETRATE, TENDE, AREA ESTERNA VERDE) per € 240.000,00
- quota per OPERE INFRASTRUTTURALI STECCA NORD NON RIENTRANTI IN PNRR per € 100.000,00.

Si precisa quindi che la progettualità prevista in sede di selezione per la stecca Nord dovrà prevedere due ipotesi:

- a) esito positivo del bando Cariplo e quindi conformità al progetto per i primi due anni con introiti ivi previsti;
- b) esito negativo del progetto presentato e quindi progettualità ab initio con costi esclusivamente a carico del soggetto gestore.

Gli immobili e gli spazi saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna in favore del soggetto concessionario. Il Comune di Lecco non rilascerà alcuna certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili concessi ulteriori rispetto alla documentazione prodotta in sede di collaudo dei lavori in corso. Sarà, conseguentemente, onere dell'assegnatario acquisire, integrare o rinnovare le certificazioni impiantistiche e ambientali. La Città non eseguirà sul Lotto oggetto di CONCESSIONE D'USO alcuna opera di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco, oltre a quelle inerenti i lavori in corso. Gli interventi necessari alla loro funzionalizzazione sono posti unicamente a carico del concessionario, così come l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla osta ecc., si rendesse necessario per rendere l'immobile idoneo all'utilizzo.

Gli adeguamenti, quindi, dovranno essere a cura e spese dell'operatore economico, ferma la necessità di approvazione preventiva da parte dell'Amministrazione ed acquisizione dei titoli edilizi.

Solo nel caso di esito negativo del bando Cariplo e quindi di mancata erogazione delle somme sopra indicate, il valore delle opere, opportunamente validato da tecnici incaricati dal Comune, potrà essere detratto dai canoni dovuti fino alla concorrenza dell'importo delle opere che influiranno positivamente sul valore commerciale dell'edificio.

In caso di esito positivo del bando, i canoni dovranno essere corrisposti a far data dall'inizio delle attività.

4) INDIRIZZO DELL'AMMINISTRAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

Scopo del presente Avviso è l'assegnazione dei beni a soggetti che operano nei seguenti ambiti:

- Attività di ristorazione e attività economiche con elementi utili alla valorizzazione delle eccellenze locali;
- Attività artistiche, ricreative e turistiche;
- Interventi in campo sociale, socioassistenziale o sanitario e politiche per la riduzione delle disuguaglianze;
- Crescita culturale dei cittadini e tutela dei beni culturali;
- Interventi a carattere educativo;
- Attività di cooperazione allo sviluppo e iniziative di cooperazione internazionale;

- Creazione e valorizzazione aree verdi

STECCA SUD

Indirizzo dell'Amministrazione

Si prevede un modello di business che contribuisca a promuovere il territorio lecchese, le sue eccellenze e la sua identità creativa, dando vita a una contaminazione con le migliori esperienze nazionali e internazionali grazie alla disseminazione delle conoscenze culturali, enogastronomiche, industriali, naturalistiche, portando a conoscenza il pubblico delle tante catene produttive sostenibili e in armonia con ambiente ed ecosistema che sussistono in provincia di Lecco e nei territori limitrofi, oltre che di tutte quelle esperienze d'avanguardia in ambito delle arti figurative, industriale e del design che da sempre contrassegnano il territorio.

Il modello ipotizzato è quello del local marketing e del co-marketing, ovvero attività che crescono in modo equilibrato, allacciando rapporti con le realtà locali (enti pubblici, associazioni senza fine di lucro, aziende e commercianti) al fine di favorire lo sviluppo del territorio e il coinvolgimento di una clientela locale, oltre che di quella naturale dei turisti che affollano la Città.

Ultima istanza infine è quella di creare un nuovo polo attrattivo/turistico per i settori creativi ed enogastronomici.

Destinazione d'uso: Area di implementazione commerciale degli indirizzi dell'amministrazione

STECCA NORD

Indirizzo dell'Amministrazione

La stecca NORD diviene luogo di valorizzazione e disseminazione in chiave culturale e sociale dell'esperienza maturata nella stecca SUD, espressione degli indirizzi dell'amministrazione.

Destinazione d'uso:

PRIMI DUE ANNI COME DA PROGETTO CARIPLO ALLEGATO B – “spazio polivalente comparto Ex Piccola Velocità- Stecca Nord”, si allega bozza di convenzione per la realizzazione delle azioni Cariplo (Allegato C), senza oneri ma vincolanti per il soggetto concessionario in caso di esito positivo della candidatura al bando Cariplo.

In caso di insuccesso del bando CARIPLO e comunque dopo i 24 mesi previsti dalla realizzazione del bando l'area mantiene la destinazione prevista dal bando e implementa la propria vocazione in connessione alla stecca SUD, quale spazio espositivo per l'arte e in particolare per l'arte contemporanea, hub creativo, luogo di narrazione e valorizzazione delle eccellenze culturali, paesaggistiche e naturalistiche (quali anche quelle turistiche e inerenti il mondo dell'outdoor), dell'enogastronomia, del design e dell'industria, del mondo musicale, della moda in modo trasversale e sistemico; esprimendo in ogni caso una inequivocabile accezione culturale e/o sociale, assecondando l'amministrazione nel dare vita a iniziative di risonanza extra-locale e di ispirazione per l'innovazione creativa con particolare riferimento agli indirizzi espressi nelle linee di mandato illustrate in premessa. La visione dell'amministrazione è quella di un luogo vissuto in orari ampi, quali quelli serali o i giorni festivi grazie ad eventi e iniziative utili a coinvolgere i cittadini.

Per questo motivo per la Stecca Nord si rende necessaria l'apertura ai cittadini per almeno 200 giorni l'anno, oltre a quelli garantiti nell'offerta tecnica.

AREA ALL'APERTO DI PERTINENZA – L'area di pertinenza potrà essere riqualificata per essere adibita a giardino a servizio dell'area commerciale e come luogo di rigenerazione urbana. Spazio esterno, da valorizzare

in un processo di "deimpermealizzazione" dell'area e di promozione di arredo verde urbano (piantumazioni) e come luogo in grado di accogliere installazioni artistiche.

Infine, la progettazione potrà svilupparsi comprendendo attività presso:

AREA ALL'APERTO ATTIGUA

L'area all'aperto, abitualmente adibita a mercato, può diventare palcoscenico di concerti, installazioni diffuse, meeting, incontri con istituzioni, esperti, in correlazione per la promozione dei temi già esposti. Obiettivo dell'amministrazione è realizzare in quest'area attività di promozione del panorama musicale nazionale e internazionale.

Allegato D – Bozza Piano Sicurezza area esterna

ATTENZIONE: In tutta le aree è esclusa l'attività di phone center, money transfert, sexy shop, sala giochi, centro massaggi, agenzia di raccolta scommesse, intermediazione immobiliare e commerciale, ufficio (tranne che per le industrie creative) supermercati e qualsiasi altra attività per le modalità di vendita o per le tipologie di beni posti in vendita non conforme rispetto al pregio dell'ambito monumentale e non conforme agli indirizzi ivi espressi dall'amministrazione.

5) SOPRALLUOGHI

Gli immobili sono visionabili previo appuntamento da richiedersi al seguente indirizzo mail:

6) DURATA CONCESSIONE D'USO

La CONCESSIONE D'USO avrà una durata di anni 12 (secondo la formula 6+6) decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

Il contratto dovrà essere stipulato non oltre il 1° gennaio 2024 per l'avvio delle azioni da Bando Cariplo o comunque prodromiche all'apertura della sede. La durata della CONCESSIONE D'USO, tuttavia, decorre dal momento della consegna dell'immobile al gestore per l'avvio delle proprie attività. È escluso il rinnovo e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo all'assegnatario; la durata del contratto è prorogabile per un massimo di mesi 12 e nel contesto dell'individuazione di un nuovo concessionario.

7) CANONE DELLA CONCESSIONE D'USO

Il canone annuo della CONCESSIONE D'USO sarà quello risultante dall'esito della gara e dovrà essere versato trimestralmente e anticipatamente secondo le modalità indicate nel contratto di concessione.

8) SOGGETTI AMMESSI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono invitati a presentare domanda i Soggetti Pubblici, Società Partecipate, Enti del Terzo Settore, Piccole e Medie Imprese, Grandi Imprese, Associazioni Datoriali e Sindacali in forma singola o di ATI (Associazione Temporanea di Imprese) o ATS (Associazione Temporanea di Scopo). Sono escluse dalla partecipazione le persone fisiche.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla procedura medesima in raggruppamento di concorrenti.

I citati soggetti devono altresì essere in possesso dei requisiti per contrattare con la Pubblica Amministrazione nonché di:

- a) esperienza pari ad almeno due anni consecutivi nella gestione di attività analoghe a quelle descritte nel presente bando nell'ultimo quinquennio;
- b) non aver subito procedure di decadenza o revoca di concessioni di gestioni di attività commerciali o ristorative per fatti addebitabili al gestore;
- c) non avere debiti con il Comune di Lecco a qualsiasi titolo.

Si rammenta che la falsità in atti e le dichiarazioni mendaci comportano sanzioni amministrative e penali ai sensi dell'art. 76 del DPR n. 445/2000.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione, ovvero avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara, pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

9) TERMINE E INDIRIZZO DI RICEZIONE OFFERTE

L'operatore dovrà trasmettere la documentazione di gara alla pec del Comune di Lecco comune@pec.comunedilecco.it, entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso.

La redazione dell'offerta dovrà contenere:

- 1) una busta telematica contenente la documentazione amministrativa;
- 2) una busta telematica contenente l'offerta tecnica;
- 3) una busta telematica contenente l'offerta economica.

BUSTA N. 1: "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA "

- a) **Domanda di partecipazione.** La domanda, munita di adeguato versamento all'Agenzia delle entrate, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello **ALLEGATO 1**. La domanda dovrà contenere l'indicazione del rappresentante legale del concorrente e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara (se procuratore o mandatario va allegata la relativa procura in copia autentica, nella quale dovranno essere occultate le informazioni relative all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione);
- b) **Copia digitale di un documento d'identità** in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000;
- d) Dichiarazione sul possesso dei requisiti e dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000, secondo il modello **ALLEGATO 2**, sottoscritto, con firma digitale, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola;
- e) Codice Etico debitamente sottoscritto per accettazione, dal concorrente, dal rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola, pena l'esclusione (**ALLEGATO 3**);
- f) Modello Tracciabilità (**ALLEGATO 4**);
- g) Modulo trattamento dati personali privacy (**ALLEGATO 5**) da sottoscrivere digitalmente per accettazione.

BUSTA N. 2 "OFFERTA TECNICA" L'offerta tecnica consisterà in una relazione completa e dettagliata riguardante l'attività che si intende svolgere nelle aree indicate dal bando e nel rispetto delle destinazioni previste dall'avviso e comprensiva degli elementi sotto descritti. L'offerta dovrà essere redatta in un numero massimo di 10 pagine, formato A4, carattere Arial 12.

BUSTA N. 3 con la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**” l’offerta economica, redatta in lingua italiana, utilizzando il modello **ALLEGATO 6**, debitamente sottoscritta, con firma digitale, dal concorrente, rappresentante legale o dal titolare, in caso di impresa singola. Il concorrente dovrà indicare, in cifra ed in lettere, il canone annuo offerto e il valore degli investimenti lordi che l’operatore economico si obbliga a realizzare.

SONO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O DI PARI IMPORTO RISPETTO ALLA BASE D’ASTA (art. 2).

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l’offerta più vantaggiosa per il Comune.

10) CRITERI PER LA SELEZIONE DELL’OPERATORE ECONOMICO

L’individuazione dell’operatore economico, singolo o in raggruppamento, sarà determinata mediante i seguenti criteri (Il punteggio massimo attribuibile (MAX 100 PUNTI):

OFFERTA TECNICA: MAX 70 PUNTI = I concorrenti dovranno presentare una relazione descrittiva dell’attività che si intende svolgere nello spazio.

L’offerta tecnica dovrà comunque contenere:

- Studio di fattibilità progettuale,
- Studio di fattibilità di interventi di allestimento e rimodulazione degli spazi,
- Business plan che permetta di comprendere la sostenibilità della proposta,
- Attività e funzioni da attivare,
- Cronoprogramma delle opere e delle attività.

Il punteggio massimo di 70 punti sarà attribuito secondo i sottostanti criteri:

OFFERTA TECNICA - MAX P. 70	
a. Interesse per l’Amministrazione della proposta di utilizzo della stecca Nord, indicando gli orari di apertura, oltre alle giornate di cui al punto h e i servizi offerti	Max p. 10
b. Interesse per l’Amministrazione della proposta di utilizzo della stecca Sud	Max p. 10
c. Interesse per l’Amministrazione della proposta e utilizzo dello Spazio esterno di pertinenza	Max p. 5
d. Interesse per l’Amministrazione della proposta e utilizzo dello Spazio esterno di attiguo	Max p. 5
e. Qualità estetica del progetto: qualità, valore estetico e funzionalità degli ambienti, degli arredi e attrezzature di cui si intendono dotare i locali	Max p. 10
f. Progetto organizzativo e gestionale a supporto della proposta di utilizzo	Max p. 5
g. Giornate di gratuità dello spazio culturale riservate all’amministrazione, con oneri di apertura in capo al soggetto concessionario: 10 giornate = 1 punto; 15 giornate = 2 punti; 20 giornate = 3 punti; 25 giornate = 6 punti; 30 giornate = 10 punti	Max p. 10
h. Giornate di apertura dello spazio culturale oltre le 200 obbligatorie, con oneri di apertura in capo al soggetto concessionario: 20 giornate = 1 punto; 40 giornate = 2 punti; 60 giornate = 3 punti; 80 giornate = 6 punti; 100 giornate = 10 punti	Max p. 10

i. Esperienze: esperienze di gestione analoghe già compiutamente realizzate dal proponente	Max p. 5
---	----------

La commissione selezionatrice, prima dell'apertura della busta tecnica, dettaglierà i percorsi motivazionali mediante i quali saranno assegnati i punteggi.

Saranno esclusi, e dunque non ammessi alla fase dell'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, i concorrenti che abbiano conseguito un punteggio inferiore a 30 in merito all'offerta tecnica.

Le date di uso di cui alla lettera f. della stecca Nord saranno comunicati al concessionario dal Comune di Lecco entro il 30.9 dell'anno precedente o, dopo quella data, concordati dal concessionario. In capo al concessionario rimarranno le spese di apertura e gestione ordinaria della sede, mentre le spese inerenti all'organizzazione delle iniziative (a titolo di esempio: curatela, allestimento, cachet, SIAE, assicurazioni specifiche, service, ...) saranno in capo al Comune di Lecco, salvo diversi accordi che potranno intercorrere con il concessionario.

b) OFFERTA ECONOMICA PUNTI ATTRIBUIBILI MAX P. 30

L'offerta economica verrà valutata nel modo seguente:

L'importo dell'offerta economica è dato dalla somma tra il canone offerto (v. punto 9 "Busta economica) e l'importo degli investimenti lordi che l'operatore economico si obbliga a realizzare.

Il punteggio massimo verrà attribuito all'offerta economica riportante l'importo più alto dato dalla somma del canone conteggiato sui 12 anni di concessione e degli investimenti, mentre agli altri valori verranno attribuiti punteggi con criterio di proporzionalità. Il punteggio da attribuirsi in misura direttamente proporzionale verrà assegnato sulla base della seguente formula matematica:

$$PCi = (C*12+I)*30 / CImax$$

Dove:

- Pci=Punteggio per il canone + investimenti offerti dal singolo concorrente
- C*12+I= Importo del Canone per i 12 anni + Investimenti
- CImax=somma canone annuo per 12 anni + investimenti più alti offerto dai concorrenti.

I giorni di espletamento delle sedute di gara verranno comunicate tramite avviso pubblicato all'Albo/sito

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato. Potrà procedersi all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità di punteggi tra due o più concorrenti, si aggiudicherà al concorrente che ha totalizzato un punteggio più alto per L'OFFERTA TECNICA; in caso di ulteriore parità di punteggio si procederà al sorteggio in seduta pubblica.

- **RICEZIONE DI ALTRE CANDIDATURE**

Nella logica di favorire la maggiore partecipazione è possibile inviare proposte anche difformi da quelle descritte negli articoli 8 e 9, ovvero destinate solamente a uno degli spazi messi a bando o utili a intraprendere percorsi di Co-progettazione o Partenariato Pubblico Privato.

Le proposte dovranno comunque essere corredate da:

- Studio di fattibilità progettuale,

- Studio di fattibilità di interventi di allestimento e rimodulazione degli spazi,
- Business plan che permetta di comprendere la sostenibilità della proposta,
- Cronoprogramma delle attività.

Queste proposte saranno valutate solo in caso di possibile integrazione tra le diverse progettualità presentate.

In merito il Comune di Lecco esamina criticamente tutti i contributi ricevuti, li valuta in modo oggettivo e comparativo secondo i criteri prestabiliti, in rapporto alle effettive esigenze dell'amministrazione e nel rispetto dei documenti programmatici, quali le "Linee di mandato", predispone adeguata relazione a cura del RUP e li utilizza ai fini del presente procedimento selettivo, nel rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza, concorrenza e non discriminazione.

Si individuano pertanto misure adeguate a garantire che la concorrenza non sia falsata dalla partecipazione del candidato o dell'offerente o di un'impresa ad essi collegata alla consultazione preliminare. Le misure adottate dalla stazione appaltante sono volte a evitare che le informazioni, a qualunque titolo e in qualunque forma fornite in consultazione comportino una lesione dei principi di concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione. Costituiscono misure adeguate minime, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, del Codice:

In primo luogo, verranno attivati percorsi motivazionali e di accompagnamento utili a supportare la creazione di progettualità innovative. Il calendario di tali incontri e i contenuti degli stessi saranno definiti e comunicati sul sito comune.lecco.it, i verbali pubblicati sugli stessi canali, inoltre:

- la comunicazione da parte del RUP agli altri candidati o offerenti di informazioni pertinenti scambiate nel quadro della partecipazione del candidato o dell'offerente alla preparazione della procedura;
- la convocazione tra tutti coloro che hanno presentato istanza di partecipazione alla procedura di un tavolo tecnico aperto ai cittadini ove svolgere una consultazione collettiva aperta che entro giorni 60 dalla convocazione conclude progetto di co-progettazione di un PPP o di una progettualità rinnovata maggiormente inclusiva da aggiudicare quale CONCESSIONE D'USO amministrativa.
- Possibilità per chi avesse presentato domanda risultata adeguata ai sensi dell'art. 8 di procedere all'aggiudicazione definitiva senza attivare le procedure di cui al presente articolo.

11) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Dopo l'individuazione dell'operatore economico e la verifica sui requisiti morali e professionali dell'aggiudicatario, di cui alla Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000, l'amministrazione, mediante negoziazione diretta, definirà quanto necessario ad assicurare l'operatività del progetto (a titolo esemplificativo: dettaglio puntuale degli investimenti; specifiche qualitative delle attività, garanzie).

Raggiunta l'intesa sulle specifiche, si procederà alla stipula del contratto.

Considerata la durata della Concessione di 12 anni saranno possibili implementazioni della progettazione concordemente con il Comune di Lecco.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva della CONCESSIONE D'USO in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

12) STIPULA DEL CONTRATTO

L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto di CONCESSIONE D'USO. In caso di rinuncia o mancata sottoscrizione l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto e si darà corso all'incameramento del deposito cauzionale provvisorio rilasciato a garanzia degli adempimenti previsti dal bando di gara.

In sede di stipula del contratto sarà richiesto al Concessionario - a garanzia degli obblighi assunti - un deposito cauzionale infruttifero o tramite fidejussione bancaria o assicurativa, pari ad una trimestralità del canone concessorio. La fidejussione sarà escutibile a prima richiesta scritta a mezzo PEC posta elettronica certificata, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

Detto deposito verrà restituito alla scadenza della CONCESSIONE D'USO, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Concedente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Concedente, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza della CONCESSIONE D'USO.

Il canone concessorio sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente (100%).

13) CONVENZIONE - PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna:

- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico necessari per l'esercizio delle attività indicata nell'offerta tecnica, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- a realizzare, a proprie cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico di cui sopra, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica;
- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività proposte in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della CONCESSIONE D'USO in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 2-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
- a pagare il canone di CONCESSIONE D'USO nella misura offerta in sede di gara, in rate trimestrali anticipate, nonché eventuali ulteriori oneri;
- Gestire i servizi igienici in occasione del mercato;
- a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Lecco la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:
 - le certificazioni di collaudo;

- tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore necessarie;
- aggiornamento della scheda catastale;
- ad acquisire tutte le licenze commerciali previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti.

-

14) DECADENZA E ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI

È prevista la decadenza della CONCESSIONE D'USO nei seguenti casi:

- il Concessionario non acquisisca i pareri della Sovrintendenza, ove necessari, per interventi negli spazi assegnati in CONCESSIONE D'USO;
- il Concessionario non destini l'immobile all'attività proposta con l'offerta tecnica;
- sia debitore moroso nei confronti del Concedente per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;
- sub conceda in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente, senza che tale sub CONCESSIONE D'USO sia prevista nel progetto sottoposto al Comune di Lecco o senza il nulla osta del Comune di Lecco;
- Il Concessionario agisca senza ottemperare alle vigenti norme.

Le parti possono comunque recedere con 12 mesi di preavviso fatto salvo il rimborso degli investimenti effettuati.

15) INFORMAZIONI GENERALI

Il R.U.P. è Daniele Cassinelli, con il supporto di Orietta Colturri.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le norme del Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti.

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Lecco, www.comune.lecco.it, e all'Albo Pretorio.

16) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si veda modello allegato 5) da sottoscrivere digitalmente per accettazione.

17) ALLEGATI

Il presente Avviso contiene quale parte integrante e sostanziale:

- Allegato A – Planimetria e documenti tecnici (Comune di Lecco area 6)
- Allegato B – Progetto Cariplo “Piccola Revolution”
- Allegato C – Convenzione Cariplo
- Allegato D) – Piano della sicurezza
- Allegato 1 – Domanda di partecipazione
- Allegato 2 – Dichiarazione
- Allegato 3 – Codice Etico
- Allegato 4 – Tracciabilità
- Allegato 5 – Trattamento dati (privacy)
- Allegato 6 - Offerta economica

IL DIRIGENTE AREA V

Dott. Daniele Cassinelli