

COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

Piazza V. Emanuele II, 1 - C.A.P. 25081
P. IVA 00577210982 – C.F. 00760050179

**Area Lavori Pubblici**

Tel. 030/6872924

Email: lavoripubblici@comune.bedizzole.bs.itPec: comune.bedizzole@legalmail.it

Protocollo assegnato automaticamente dal sistema

Bedizzole 27.01.2026

AVVISO PUBBLICO

**PER LA LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE
NEL CONDOMINIO DENOMINATO "CENTRO SANITARIO"
PER L'ESERCIZIO DI SERVIZI SANITARI, MEDICINA DEL LAVORO E
MEDICINA SPECIALISTICA AMBULATORIALE, MEDICINA DI BASE,
SERVIZI SOCIO SANITARI E/O EDUCATIVI
SITO IN BEDIZZOLE VIA MONS. BONTACCHIO N.3**

IL RESPONSABILE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Visti e richiamati i seguenti atti:

- La Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 22/01/2026 ad oggetto **"ATTO DI INDIRIZZO PER LA LOCAZIONE DI N.5 LOTTI E IL COMODATO D'USO DI N.1 LOTTO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA MONS. BONTACCHIO E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE"**
- La Determinazione del responsabile dell'area Lavori Pubblici e Patrimonio n. 10 del 27/01/2026, di indizione della gara e approvazione del presente avviso pubblico;

RENDE NOTO

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla locazione di unità immobiliari di proprietà comunale situate nel condominio denominato "Centro Sanitario" sito in via Mons. Bontacchio n. 3, destinato a esercizio di attività sanitarie di interesse locale quali:

- Servizi sanitari afferenti alla medicina del lavoro e medicina specialistica ambulatoriale;
- ambulatori di medicina di base;
- servizi sanitari, socio-sanitari e/o educativi;

1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile destinato a Centro Sanitario di proprietà comunale sito in via Mons. Bontacchio n. 3, sono individuate nelle planimetrie in allegato (**Allegato C**) al presente avviso, costituito da 5 lotti, oltre a parti comuni:

- **LOTTO 1**, identificato catastalmente all'NCT del Comune di Bedizzole al fg. 5 map. 610 sub.9, costituito da n. 3 locali ad uso ambulatori, n. 4 locali servizi igienici con relativi disimpegni (di cui n. 1 privo di sanitari), n.1 locale reception e parti comuni del condominio;
- **LOTTO 2**, identificato catastalmente all'NCT del Comune di Bedizzole al fg. 5 map. 610 sub.10, (parte) costituito da n. 1 locale ad uso ambulatorio e n. 1 locale sala d'attesa, locali ad uso comune con i lotti 3,4 e 5 costituiti da n. 3 locali servizi igienici con relativi disimpegni e locale reception, e parti comuni del condominio;
- **LOTTO 3**, identificato catastalmente all'NCT del Comune di Bedizzole al fg. 5 map. 610 sub.10, (parte) costituito da n. 1 locale ad uso ambulatorio, locali ad uso comune con i lotti 3,4 e 5 costituiti da n. 3 locali servizi igienici con relativi disimpegni e locale reception, e parti comuni del condominio;
- **LOTTO 4**, identificato catastalmente all'NCT del Comune di Bedizzole al fg. 5 map. 610 sub.10, (parte) costituito da n. 1 locale ad uso ambulatorio, locali ad uso comune con i lotti 3,4 e 5 costituiti da n. 3 locali servizi igienici con relativi disimpegni e locale reception, e parti comuni del condominio;
- **LOTTO 5**, identificato catastalmente all'NCT del Comune di Bedizzole al fg. 5 map. 610 sub.10, (parte) costituito da n. 6 locali ad uso ambulatori, n. 1 locale servizio igienico (privo di sanitari) e disimpegno, locali ad uso comune con i lotti 3, 4 e 5 costituiti da n. 3 locali servizi igienici con relativi disimpegni e locale reception, e parti comuni del condominio;

Le parti comuni del condominio sono identificate catastalmente all'NCT del Comune di Bedizzole al fg. 5 map. 610 sub.13-14-15-16 costituite rispettivamente da disimpegno, vano scala a piano terra e a piano primo, centrale termica, passaggio comune.

2. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare gli operatori che sono autorizzati ad esercitare attività sanitaria, socio sanitari e/o educativi nei seguenti ambiti:

- **LOTTO 1**: Gestione di ambulatori per la medicina del lavoro e/o medicina specialistica ambulatoriale;
- **LOTTO 2-3-4**: Gestione di ambulatori di medicina di base in cui operano medici convenzionati con il servizio sanitario nazionale;
- **LOTTO 5**: Gestione di servizi sanitari, socio sanitari e/o educativi;

3. DURATA

La locazione avrà durata di anni 6, con possibilità di un solo rinnovo per pari periodo, con decorrenza dal 01.03.2026 e fino al 28.02.2032, .

Ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978 alla scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da comunicarsi all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata o PEC. Pertanto la durata complessiva del contratto non potrà superare i 12 (dodici) anni.

4. CANONE ANNUALE A BASE DI OFFERTA

Il corrispettivo annuo di locazione viene stabilito in:

- **€ 8.400,00 oltre iva di legge per il LOTTO 1;**
- **€ 4.000,00 oltre iva di legge per il LOTTO 2;**
- **€ 3.000,00 oltre iva di legge per il LOTTO 3;**
- **€ 3.500,00 oltre iva di legge per il LOTTO 4;**
- **€ 12.500,00 oltre iva di legge per il LOTTO 5;**

Il canone dovrà essere versato in 12 (dodici) rate mensili anticipate, oltre IVA di legge, da versarsi al primo di ogni mese.

I canoni di locazione saranno pagati mediante bonifico bancario intestato alla Tesoreria Comunale. La fattura relativa, dovrà essere inviata 30 giorni prima della data di scadenza della rata.

Il canone sarà automaticamente aggiornato annualmente e senza bisogno di richiesta scritta tra le parti nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Inoltre il conduttore dovrà corrispondere le spese condominiali accessorie in relazione ai millesimi che competono alle porzioni di immobili locate, rientranti nel condominio denominato "Centro sanitario".

Per i conduttori dei lotti 2-3-4-5, afferenti all'unità immobiliare di cui al Fg. 5 map. 610 sub. 10 si specifica che la stessa è dotata di un unico contatore per la gestione del riscaldamento e raffrescamento e di un unico contatore per la gestione dell'acqua e pertanto le relative spese saranno da ripartire in proporzione alla superficie locata come meglio specificato nell'allegata planimetria (allegato C)

La sottoscrizione del contratto di locazione sarà subordinata al deposito cauzionale di importo pari a tre mensilità del canone, improduttivo di interessi legali.

L'importo a base d'asta pari al canone annuo di locazione delle unità immobiliari, al netto di iva, è quantificato in:

- **€ 8.400,00 (€ ottomilaquattrocento/00) per il LOTTO 1;**
- **€ 4.000,00 (€ quattromila/00) per il LOTTO 2;**
- **€ 3.000,00 (€ tremila/00) per il LOTTO 3;**

- € 3.500,00 (€ tremilacinquecento/00) per il LOTTO 4;
- € 12.500,00 (€ dodicimilacinquecento/00) per il LOTTO 5;

5. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONI

La gara si svolgerà con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con l'importo posto a base d'asta. L'offerta economica, dovrà essere contenuta in una busta separata, chiusa e controfirmata in modo da garantirne l'integrità. Nella busta contenente l'offerta non dovranno essere inseriti altri documenti. Sulla busta dovrà essere riportata la dicitura "Offerta economica". L'offerta dovrà essere redatta in carta semplice, resa legale con l'apposizione di un bollo del valore di €. 16,00, utilizzando il **modulo allegato A1 (lotto 1) e/o A2 (lotto 2) e/o A3 (lotto 3) e/o A4 (lotto 4) e/o A5 (lotto 5)**, con l'indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere, senza abrasioni o correzioni, salvo il caso in cui siano controfirmate dall'offerente. La mancata apposizione della marca da bollo non costituisce causa di esclusione; in tal caso, il concorrente è invitato a regolarizzare l'offerta entro il termine di 5 giorni.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ai sensi dell'art.72 del R.D. n. 827/24. L'offerta dovrà essere in aumento o almeno pari all'importo fissato a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in diminuzione.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta rispetto al prezzo base. L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente e/o legale rappresentante. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso in cui più concorrenti presentino uguali offerte, l'Ente provvederà ai sensi dell'art.77 del R.D. n. 827/24, e pertanto si richiederà agli interessati presenti alla seduta pubblica, per una sola volta, un'offerta migliorativa. Nell'ipotesi che l'uguaglianza delle offerte permanga, si procederà con sorteggio pubblico.

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'offerta precedente.

La mancanza della sottoscrizione dell'offerta comporterà la nullità della stessa.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti possesso di stati, fatti, atti e qualità dei soggetti dichiaranti; in caso di dichiarazioni mendaci, il soggetto decade dall'aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data, che sarà fissata dall'Amministrazione, per la stipulazione del contratto

6. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Le unità immobiliari vengono assegnate in locazione a corpo nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trovano.

E' vietata la sublocazione dei locali, laddove non previamente autorizzato.

Parimenti sono vietati la cessione anche parziale e il mutamento di destinazione d'uso.

Sono a carico del conduttore gli obblighi di manutenzione ordinaria, relativi sia agli immobili locati che alle parti comuni dell'edificio.

Sono a carico del locatore le spese relative alla manutenzione straordinaria.

Il Conduttore non potrà eseguire, in nessun caso, modifiche, migliorie o addizioni, né eseguire lavori di sorta che possono alterare le condizioni originali dell'Immobile locato, se prima non avrà ottenuto il consenso scritto del Locatore.

E' vietato sovraccaricare i locali, ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio.

E' vietato esporre cartelli o insegne se non previa autorizzazione dell'ufficio comunale competente.

Sono a carico del Conduttore le tasse ed i tributi inerenti all'attività esercitata negli immobili, tutte le spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la pulizia, le forniture telefonica, idrica e della corrente elettrica, il riscaldamento, l'asporto rifiuti e le spese condominiali a carico del conduttore. Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative all'installazione dei relativi contatori, agli allacciamenti, al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori.

Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia, oltre allo schema di contratto approvato con DGC n. 6 del 22/01/2026 (Allegato D).

7. RESPONSABILITA' E COPERTURE ASSICURATIVE

Il conduttore assume la qualità di custode degli immobili, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del conduttore medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente concessione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa incondizionata ed escutibile a prima richiesta, contro i seguenti rischi:

1. Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a RCT € 1.500.000,00 per sinistro.

8. SOPRALLUOGHI

I soggetti interessati potranno prendere visione delle unità immobiliari scrivendo al seguente indirizzo: lavoripubblici@comune.bedizzole.bs.it entro le ore 12:00 del giorno 09/02/2026.

9. MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12.00 del 12/02/2026** (non farà fede il timbro postale) la propria domanda, debitamente sottoscritta a pena di esclusione ai sensi del DPR 445/2000, in busta chiusa, recante la dicitura:

**"LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE NEL CONDOMINIO
DENOMINATO "CENTRO SANITARIO" PER L'ESERCIZIO DI SERVIZI SANITARI, MEDICINA DEL
LAVORO E MEDICINA SPECILISTICA AMBULATORIALE, MEDICINA DI BASE, SERVIZI SOCIO
SANITARI E/O EDUCATIVI
CONTIENE OFFERTA ECONOMICA - NON APRIRE"**

utilizzando esclusivamente il **modulo allegato A1(lotto 1) e/o A2 (lotto2) e/o A3 (lotto3) e/o A4 (lotto 4) e/o A5 (lotto 5)** del presente avviso, da inviarsi soltanto con le seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata A/R;

- consegna a mani al seguente indirizzo: Ufficio Protocollo Generale presso la sede comunale – Piazza Vittorio Emanuele II, 1 – Bedizzole, indirizzato a "Comune di Bedizzole, Area lavori Pubblici, - Piazza Vittorio Emanuele II, 1 – 25081 Bedizzole";

Il plico deve recare il nominativo e l'indirizzo del concorrente completo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

Il Comune di Bedizzole non avrà alcuna responsabilità conseguente il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Bedizzole.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre i termini di scadenza sopraindicati.

Il plico dovrà contenere, sempre a pena di esclusione, la documentazione appresso indicata:

- La Domanda di partecipazione al Bando formulata esclusivamente sull'apposito **modulo B** debitamente sottoscritta e contenente le dichiarazioni ed impegni nello stesso contenuti.

- Fotocopia del documento di identità personale in corso di validità del sottoscrittore.

- Una busta sigillata relativa all'offerta economica, anche questa formulata esclusivamente sul **modulo A1(lotto 1) e/o A2 (lotto2) e/o A3 (lotto3) e/o A4 (lotto 4) e/o A5 (lotto 5)** allegato al presente avviso.

Si informa che l'apertura delle offerte pervenute, prevista in seduta pubblica, avrà luogo, fatta salva tempestiva e diversa comunicazione in merito che verrà pubblicata nel sito istituzionale,

negli uffici dell'area lavori Pubblici situati in Piazza V. Emanuele II n.1, piano primo, alle ore **09.00 del giorno 13/02/2026.**

10. PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati all'Albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Bedizzole.

Il responsabile del procedimento ai sensi della legge n. 241/1990 è l'arch. Alessandro Michelini Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio

Possono essere richieste informazioni e chiarimenti tramite mail al seguente indirizzo:
lavoripubblici@comune.bedizzole.bs.it

ed al seguente numero telefonico 0306872747.

Il Comune, in relazione al presente avviso, si riserva di interrompere la procedura in qualsiasi momento, senza che i soggetti eventualmente interessati o partecipanti abbiano nulla a che pretendere, a qualsiasi titolo.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente.

11. ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso i sottoelencati documenti:

- **Allegato A1(lotto 1) - A2 (lotto2) - A3 (lotto3) - A4 (lotto 4) - A5 (lotto 5) – modulo offerta economica;**
- **Allegato B – modulo dichiarazione personale sulla capacità a contrarre con la P.A.;**
- **Allegato C – Planimetria catastale**
- **Allegato D – Schema di contratto**

12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali trasmessi dai richiedenti con la domanda di partecipazione al presente avviso, ai sensi della vigente normativa in materia di privacy, sono trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi.

In particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i., i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, per le finalità e le modalità previste dal presente procedimento e per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale. Ad ogni modo, ai sensi del D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i. e del Reg.to U.E 679/2016, si informa che:

- a. il trattamento dei dati personali dei candidati è finalizzato unicamente all'individuazione di un operatore economico per l'eventuale successivo affidamento in locazione degli immobili;
- b. il trattamento sarà effettuato dal personale degli uffici competenti nei limiti necessari a perseguire le sopra citate finalità, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- c. i dati potranno essere comunicati o portati a conoscenza dei Responsabili o incaricati o di dipendenti coinvolti a vario titolo nell'iter della pratica.

Bedizzole, 27/01/2026



IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
Arch. Alessandro Micheli
(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)

