

**BANDO PER LA
RIVITALIZZAZIONE DEGLI
SPAZI COMMERCIALI SFITTI
NEI QUARTIERI ALER "MONTEROSSO" di
BERGAMO E "LA PIASTRA" di SONDRIO**

finanziato da Regione Lombardia

con D.G.R. 26 luglio 2021 n. XI/5082

scadenza: ore 18:00 del giorno 15/06/2022

ALER Bergamo Lecco Sondrio

Sede legale: via Mazzini 32/A – 24128 Bergamo – tel. 035 259595 – PEC direzione@pec.alerbg.it
Sede operativa Lecco: via Giusti 12 – 23900 Lecco – tel. 0341 358311 - PEC aler.lecco@pec.regione.lombardia.it

Sede operativa Sondrio: piazza Radovljica 1 – 23100 Sondrio – tel. 0342 512999 - PEC aler.so@pec.retesi.it

C.F. e P.IVA 00225430164

1. PREMESSA

Il presente bando nasce da un'iniziativa di Regione Lombardia, tradotta nella Deliberazione di Giunta Regionale n° XI/5082 del 26/07/2021, finalizzata alla rivitalizzazione degli spazi commerciali sfitti di proprietà delle Aler e al sostegno agli assegnatari degli spazi commerciali in difficoltà economiche a causa dell'emergenza pandemica.

Con questo provvedimento, Regione Lombardia ha stanziato risorse, con l'intento di promuovere azioni per lo sviluppo di attività economiche, sociali e culturali, attraverso la messa a disposizione di spazi non residenziali con carenze manutentive di proprietà delle Aler.

L'obiettivo è quello di contribuire alla rigenerazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica ed innescare processi di cambiamento, contrastando le dinamiche di abbandono e di degrado, con possibili ricadute positive anche di tipo occupazionale e con la possibilità di offrire nuovi servizi ai residenti.

La crisi pandemica COVID 19 ha inoltre determinato un impatto negativo sul reddito degli esercenti, con un conseguente incremento della morosità legata al pagamento del canone di locazione.

Previa pubblicazione da parte delle Aler:

- del bando per la rivitalizzazione degli spazi commerciali sfitti, in coerenza con le linee guida approvate con la D.G.R. n° 939/2018 e con l'allegato B alla D.G.R. n° 5082/2021;
- dell'avviso per il sostegno dei locatari di spazi ad uso non residenziale che, a causa dell'effetto del lockdown per l'emergenza COVID 19, si sono trovati in difficoltà economica tale da non riuscire a corrispondere i costi della locazione, in coerenza con l'allegato A alla D.G.R. n° 5082/2021

Regione Lombardia ha stanziato risorse:

- per l'azione di RECUPERO DEGLI SPAZI COMMERCIALI SFITTI, pari a complessivi € 534.105,00;
- per l'azione di SOSTEGNO AGLI AFFITTUARI IN DIFFICOLATA ECONOMICA A CAUSA DELL'EMERGENZA PANDEMICA COVID 19, pari a complessivi € 500.000,00 per l'annualità 2021 e ad € 500.000,00 per l'annualità 2022.

2. IL BANDO PER IL RECUPERO DEGLI SPAZI COMMERCIALI SFITTI

La misura si configura come un contributo a fondo perduto per la valorizzazione degli spazi commerciali sfitti di proprietà di Aler Bergamo Lecco Sondrio, con l'intento di assegnarli in locazione a terzi per la realizzazione di progetti di attività economiche, sociali e culturali nei quartieri di edilizia residenziale pubblici **"Monterosso" di Bergamo** e **"La Piastra" di Sondrio**.

A tale scopo Regione Lombardia ha stanziato € 127.855,33.

Detto contributo sarà destinato alla copertura dei costi di ristrutturazione degli spazi puntualmente descritti negli allegati 2 e 3 al presente bando, secondo le seguenti modalità:

- l'obbligo di ristrutturazione sarà a carico del futuro locatario;
- le spese di ristrutturazione, nell'importo massimo stabilito nell'allegato 1 – tabella A per ogni singola unità immobiliare, saranno cofinanziate per un massimo dell'80% e per la restante

parte saranno scomutate dal pagamento del canone di locazione (calcolato al 100% rispetto ai valori di mercato), per il numero di mensilità necessario;

- al fine di promuovere attività che abbiano un valore sociale, culturale e rigenerativo per il quartiere, il canone di locazione sarà abbattuto del 50% rispetto ai normali valori di mercato.

3. SPAZI COMMERCIALI SFITTI INDIVIDUATI

Di seguito si riporta l'elenco degli spazi commerciali sfitti, individuati nei Quartieri "Monterosso" di Bergamo e "La Piastra" di Sondrio. Per i dettagli sulle unità immobiliari si rimanda agli allegati 2 e 3 al presente bando.

NR.	COMUNE	QUARTIERE	INDIRIZZO	PIANO	SUPERFICIE (mq)	DATI CATASTALI			
						FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.
1	Bergamo	Monterosso	via Galilei 9/a	terra	21,02	12	1391	4	C/1
2			via Galilei 9/b	terra	93,32	12	1391	5	C/1
3			via Galilei 15/a	terra	48,70	VA/4	2135	1	C/2
4			v.le Giulio Cesare 71/a	terra	124,84	11	2197	1	C/1
5	Sondrio	La Piastra	via Maffei 56/60-38	terra	45,00	51	276	34	C/1
			via Maffei 56/60-38	terra	45,00	51	276	35	C/1

Gli spazi nr. 1/2/3/4 sono corredati dalle relative pertinenze (cantine/depositi), site ai piani interrati.

4. I DESTINATARI DEL BANDO

Il bando è aperto ai soggetti che presenteranno progetti funzionali nel rispetto degli obiettivi indicati nella D.G.R. n° 5082/2021, che dimostrino una buona conoscenza del territorio, delle sue problematiche e delle sue potenzialità.

A titolo esemplificativo, si individuano di seguito le tipologie di attività rispondenti agli obiettivi del bando:

- attività legate al mondo della micro-imprenditoria e dell'imprenditoria sociale, che sappiano innescare processi di sviluppo ad alto impatto sociale, con particolare attenzione all'integrazione e all'inserimento lavorativo della popolazione giovane e delle donne, e sappiano creare sinergie con le strutture già presenti sul territorio;
- attività commerciali ad alto contenuto e valore sociale, capaci di coniugare una dimensione di prossimità nell'offerta di beni, prodotti e servizi con una dimensione di innovazione sociale;
- nuovi servizi di vicinato che promuovano, anche attraverso pratiche di mutuo-aiuto e attivazione diretta degli abitanti, il miglioramento della qualità dell'abitare, con particolare riferimento alla popolazione anziana sola;
- attività di natura educativa, legate al mondo della formazione e allo sviluppo di nuove professionalità, che sappiano creare occasioni di crescita personale e di sviluppo delle competenze e delle capacità, tenuto anche conto dei numerosi istituti educativi, di ogni ordine e grado, già presenti sul territorio;
- Attività di carattere ludico, ricreativo, sociale, di volontariato, di assistenza.

Il **soggetto proponente** presenterà il progetto e lo realizzerà in proprio o in partenariato, con l'eventuale supporto, anche economico, di altri soggetti attuatori (di seguito "partner").

Il soggetto proponente sarà unico assegnatario dell'unità immobiliare e titolare del relativo contratto e di conseguenza sarà responsabile in forma esclusiva di ogni rapporto con ALER Bergamo Lecco Sondrio.

I progetti potranno essere proposti da:

- lavoratori autonomi con partita IVA;
- persone giuridiche, costituite o in via di costituzione;
- i soggetti di cui all'art. 4 del D.lgs. n. 117 del 03/07/2017 "Codice del Terzo settore", quali, a titolo esemplificativo, organizzazioni di volontariato, associazioni, enti filantropici, imprese e cooperative sociali, società di mutuo soccorso, fondazioni.

I soggetti proponenti non dovranno trovarsi in nessuna delle condizioni ostative alla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni e, se già titolari di un contratto con ALER Bergamo Lecco Sondrio, non dovranno avere alcuna situazione debitoria nei confronti dell'azienda per la quale non sia già stato sottoscritto un piano condiviso.

Le imprese e i lavoratori autonomi dovranno:

- essere regolarmente iscritti alla Camera di Commercio;
- essere in regola con tutte le norme in materia di contribuzione previdenziale, fiscale, assicurativa e di sicurezza sul lavoro;
- rispettare gli accordi e contratti collettivi nazionali, nonché regionali, territoriali o aziendali, di lavoro;
- essere in regola con gli obblighi occupazionali stabiliti dalla legge in materia di diritto al lavoro dei disabili;
- non avere legali rappresentanti, amministratori (con o senza poteri di rappresentanza) e soci, per i quali sussistano cause di divieto, decadenza, sospensione previste dall'art. 10 della L. 575/1965 (cd. Legge Antimafia);
- essere in regola con gli adempimenti fiscali.
- non aver pendenze/debiti di nessun genere con ALER alla data del 31.12.2021.

5. GLI ORIENTAMENTI PROGETTUALI

Il bando sollecita la realizzazione di progetti volti a migliorare la qualità degli spazi e la percezione delle aree limitrofe.

Ci si attende quindi che le soluzioni progettuali intervengano sia sulla condizione edilizia interna dei locali, sia su elementi che creino connessioni con lo spazio adiacente all'esterno.

Per quanto riguarda gli interni, le proposte potranno godere di libertà di intervento in funzione della futura destinazione d'uso dei locali, con particolare attenzione alla loro messa in sicurezza ed al rispetto delle norme vigenti in materia edilizia e di igiene.

6. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

La **proposta progettuale** presentata del soggetto proponente dovrà contenere:

- una RELAZIONE DESCRITTIVA in formato A4, costituita da massimo 10 pagine; la relazione dovrà, in specifici paragrafi:
 1. evidenziare gli ambiti di interesse, le attitudini e l'approccio del soggetto proponente quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le attività svolte, le collaborazioni già in corso, la struttura organizzativa dedicata alla realizzazione del progetto.
 2. descrivere il progetto in termini di:
 - ✓ contenuti ed attività insediabili proposte, nel rispetto degli obiettivi del bando;
 - ✓ eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione;
 - ✓ modalità di apertura, con organizzazione nelle diverse fasce orarie giornaliere.
 3. descrivere le azioni proposte finalizzate a creare connessioni con lo spazio adiacente all'esterno.
 4. riportare le modalità di coinvolgimento del territorio e delle ricadute attese sul quartiere.
 5. Indicare le modalità di comunicazione e di pubblicizzazione dell'attività.
 6. indicare eventuali partner che affiancheranno il soggetto proponente (a riguardo si fa presente che tale indicazione non ha carattere vincolate e che i soggetti partner potranno variare nel corso del periodo di assegnazione dell'unità immobiliare, in funzione delle attività di volta in volta organizzate e delle necessità specifiche).
 7. contenere un'analisi economico-finanziaria di massima sulla sostenibilità del progetto, che dia evidenza:
 - ✓ dei costi e dei ricavi di avvio e di gestione;
 - ✓ dei finanziamenti propri, pubblici o provenienti da terzi per la gestione del progetto e per i lavori di adeguamento dell'unità immobiliare, tenendo conto del cofinanziamento indicato nelle schede delle unità immobiliari.
 - ✓ dell'eventuale svolgimento di eventi e iniziative, in via non prevalente rispetto all'attività principale, per il reperimento di fondi a sostegno dell'assegnatario, a condizione che siano coerenti con il progetto presentato.L'analisi economico-finanziaria dovrà dimostrare la capacità di coprire le spese di ristrutturazione a carico dell'assegnatario e di corrispondere il canone di locazione previsto. In caso contrario, ALER non considererà ammissibile la proposta progettuale.
- ELABORATI GRAFICI in formato A4 o A3, del numero necessario a rappresentare l'intervento edilizio che il soggetto proponente intende realizzare per il raggiungimento degli obiettivi del bando.

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Ogni proponente potrà presentare la propria proposta progettuale, identificando l'unità o le unità immobiliari di proprio interesse. Per ogni singola proposta, il soggetto proponente dovrà:

- compilare l'**istanza di partecipazione**, debitamente sottoscritta dallo stesso o dal suo legale rappresentante;
- allegare alla predetta istanza:
 - le **fotocopie** fronte-retro del documento di identità, del Codice fiscale e/o Partita IVA;
 - la **proposta progettuale**, redatta secondo le indicazioni di cui al precedente articolo "I CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE".

Altra documentazione allegata all'istanza diversa da quella sopra elencata non sarà oggetto di valutazione.

La modulistica è scaricabile dal sito di ALER Bergamo Lecco Sondrio.

La documentazione dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC **tecnico@pec.alerbg.it**, indicando come oggetto "**Bando Spazi Commerciali Sfitti**".

Le proposte dovranno essere inviate **entro e non oltre le ore 18:00 del giorno 15/06/2022**. Le proposte inviate oltre tale termine, anche se sostitutive o aggiuntive di precedenti, non sono ammissibili.

Per la partecipazione al bando è obbligatorio, a pena di esclusione, che i soggetti interessati prendano visione delle unità immobiliari prima della scadenza del bando medesimo. Per fissare l'appuntamento scrivere a tecnico@pec.alerbg.it.

8. PARAMETRI DI VALUTAZIONE

Il nucleo di valutazione tecnico che provvederà a valutare le domande ricevute sarà nominato dopo la scadenza del termine assegnato per la presentazione delle proposte.

Al fine di semplificare la procedura di concorso e di invitare ad assumere un approccio progettuale integrato fin dal principio, vengono di seguito indicati i parametri, che verranno utilizzati per la valutazione congiunta della proposta funzionale ed architettonica.

Gli orientamenti progettuali hanno carattere di forte rilevanza. Le proposte saranno dunque valutate anche in relazione alla capacità di assumere e tradurre gli orientamenti progettuali in soluzioni, i cui effetti non siano limitati al singolo locale interessato, ma anche alle aree adiacenti o prossime.

La valutazione delle proposte verterà sull'attribuzione di un punteggio, in centesimi, così ponderato:

ELEMENTO DI VALUTAZIONE		DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
A	TIPO DI ATTIVITÀ DA INSEDIARE	Verrà valutata la coerenza dell'attività proposta con il contesto sociale e fisico in cui la medesima andrà ad inserirsi, nonché il valore aggiunto e le ricadute sulla comunità locale.	60/100
B	QUALITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUI LOCALI	Verrà valutata la qualità del progetto edilizio e la capacità di valorizzare l'immagine complessiva degli spazi, nonché il loro rapporto con il contesto circostante. Verranno valutate positivamente eventuali proposte di natura tecnica,	40/100

		finalizzate al miglioramento delle performance energetiche e di comfort degli immobili.	
--	--	---	--

A pena di esclusione, gli interventi migliorativi architettonici dovranno rispettare le linee guida del bando e dovranno essere definiti per ogni locale commerciale oggetto della proposta.

I soggetti proponenti vincitori saranno chiamati a rispettare sia il progetto funzionale che architettonico, pena la revoca della concessione degli spazi e dei finanziamenti pubblici stanziati per la ristrutturazione e l'allestimento dei locali.

9. ESITI DELLA VALUTAZIONE, GRADUATORIA E ASSEGNAZIONE DELLO SPAZIO COMMERCIALE

La Commissione, composta da rappresentanti di ALER Bergamo Lecco Sondrio, stilerà la graduatoria delle proposte presentate, per ciascuna unità immobiliare. La Commissione potrà chiedere ai partecipanti ogni necessario chiarimento sulla proposta presentata.

Si procederà quindi all'assegnazione e alla quantificazione del cofinanziamento delle spese di ristrutturazione; il cofinanziamento verrà riconosciuto, in ordine di punteggio, fino ad esaurimento delle risorse disponibili, pari complessivamente ad € 127.855,33.

Le graduatorie saranno approvate da ALER con apposito provvedimento e pubblicate sul sito istituzionale aziendale. I soggetti assegnatari saranno poi successivamente contattati per la formalizzazione dei contratti di locazione, da stipularsi indicativamente entro 45 giorni dalla pubblicazione del bando.

Il soggetto che risulterà al primo posto nella graduatoria sarà quindi chiamato a dimostrare il possesso dei requisiti previsti per i soggetti proponenti e, in caso di verifica positiva, alla stipula del contratto.

In caso di rinuncia del primo classificato, si procederà interpellando i soggetti che seguono nell'ordine di classificazione della graduatoria.

Nel caso in cui il soggetto proponente abbia presentato più proposte e sia collocato al primo posto in più di una graduatoria, sarà la Commissione a procedere alla scelta dell'unità immobiliare da assegnare. Nel caso in cui, per la stessa unità immobiliare, due o più proponenti siano collocati al primo posto a pari punteggio, la Commissione procederà all'assegnazione tramite sorteggio.

Nel caso in cui non siano state presentate proposte per una o più unità immobiliari, è facoltà della Commissione proporre la loro assegnazione a proponenti che abbiano partecipato al bando con riferimento ad altre unità immobiliari.

Il presente bando non vincola ALER Bergamo Lecco Sondrio, la quale si riserva la facoltà di annullare o revocare la procedura o parte di essa in presenza di proposte non ritenute idonee, senza che si costituiscano diritti o pretese di risarcimenti a qualsiasi titolo a favore dei partecipanti.

10. RISORSE E CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il cofinanziamento alle proposte selezionate è riconosciuto, in ordine di punteggio, fino ad esaurimento delle risorse disponibili, pari complessivamente ad € 127.855,33.

Le spese di ristrutturazione sostenute saranno riconosciute nei limiti stabiliti nell'allegato 1 - TABELLA A, calcolati proporzionalmente alla superficie dei locali. Nel dettaglio:

- l'80% sarà coperto dal co-finanziamento di Regione Lombardia sino ad esaurimento delle risorse disponibili, pari complessivamente ad € 127.855,33, entro i limiti riportati alla Colonna G della Tabella A;
- la restante quota sarà anticipata dall'assegnatario e sarà scomputata dal pagamento del canone di locazione (calcolato al 100% rispetto ai valori di mercato) per il numero di mensilità necessarie, fino al massimo del 20% dell'importo indicato alla Colonna F della Tabella G.

Data la vocazione culturale e sociale delle attività insediabili volte ad una rigenerazione degli spazi del quartiere, il **contratto** di locazione sarà abbattuto del 50% rispetto ai valori di mercato.

Il contratto, stipulato ai sensi della legge n. 392/1978, avrà durata di anni 6+6 non rinnovabili tacitamente, a partire dalla firma del contratto ed alla contestuale consegna dell'unità immobiliare.

L'assegnatario dovrà farsi carico delle opere e delle spese di manutenzione (anche ordinaria) dell'unità immobiliare, che sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso. Rimangono quindi a carico dell'assegnatario, ma rendicontabili nell'ambito del finanziamento regionale, tutte le autorizzazioni, le sanatorie, le pratiche catastali e quant'altro necessario per i lavori di ristrutturazione.

Il soggetto locatario sarà tenuto ad utilizzare l'unità immobiliare per le finalità che hanno determinato l'assegnazione, secondo le modalità indicate nel contratto stipulato e nel rispetto della destinazione d'uso.

È facoltà del locatario, previa richiesta ad ALER, effettuare opere aggiuntive al valore riconosciuto dall'azienda, a suo totale carico e non potrà essere riconosciuto uno scomputo aggiuntivo del canone.

L'assegnatario accederà al co-finanziamento, presentando di volta in volta la documentazione comprovante i costi delle opere di ristrutturazione effettuate. Le specifiche modalità saranno definite da ALER in fase di contrattualizzazione. Il soggetto locatario si impegna altresì a consegnare, alla conclusione dei lavori, la documentazione comprovante la spesa totale sostenuta e la regolare esecuzione delle opere, predisposta da impresa iscritta alla Camera di Commercio.

L'importo del co-finanziamento sarà così calcolato:

- se il costo effettivo sostenuto = "spese di ristrutturazione" (colonna F tabella A) → co-finanziamento = 80% del costo effettivo sostenuto;

- se il costo effettivo sostenuto < “spese di ristrutturazione” (colonna F tabella A) → cofinanziamento = 80% del costo effettivo sostenuto;
- se il costo effettivo sostenuto > “spese di ristrutturazione” (colonna F tabella A) → cofinanziamento = importo riportato alla colonna G della tabella A.

Il restante 20% del costo effettivo sostenuto è direttamente a carico dell'assegnatario e verrà scomputato sui successivi canoni per il numero di mensilità necessarie e secondo i criteri precedentemente descritti.

L'assegnatario sostiene direttamente la spesa eccedente l'importo massimo stabilito nella colonna F della Tabella A, senza poter avanzare alcuna pretesa di ulteriore cofinanziamento o scomputo dal canone da parte di ALER, pena la decadenza del contratto.

È vitata la cessione del contratto, nonché la sublocazione totale a terzi, anche gratuita, del bene, se non espressamente autorizzata da ALER.

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto, il locatario si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero in contanti o tramite fideiussione bancaria o assicurativa, al momento della conclusione dei lavori di ristrutturazione, pari ad un'annualità del canone di locazione ribassato del 50% rispetto al valore di mercato.

ALER Bergamo Lecco Sondrio opererà controlli periodici sullo stato di attuazione delle iniziative e procederà alla risoluzione contrattuale in caso di gravi inadempimenti, quali il mancato pagamento del canone e/o delle spese reversibili, la mancata o diversa destinazione dell'uso previsto, forme illecite o illegittime di gestione dell'attività che siano tali da causare gravi danni materiali e morali all'azienda, che potrà adire, se necessario, l'Autorità Giudiziaria per far valere le proprie pretese.

Al cessare del rapporto per qualsiasi causa, gli immobili dovranno essere riconsegnati ad ALER Bergamo Lecco Sondrio nello stato in cui si trovano. Qualunque intervento che sia stato effettuato da parte del cessato locatario non potrà essere rimborsato.

11. MONITORAGGIO DELLE ATTIVITA'

Con cadenza annuale, il soggetto assegnatario si impegna a presentare ad ALER Bergamo Lecco Sondrio una relazione sintetica sulle attività svolte, perlomeno fino al termine di scomputo del canone di locazione.

12. PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente bando e i suoi allegati sono consultabili e scaricabili dal sito internet aziendale www.aler-bg-lc-so.it.

Il Responsabile del Procedimento è individuato nella persona del Dirigente dell'Area Tecnica, arch. Lino Antonio Saligari.

Per eventuali ulteriori informazioni, i soggetti interessati potranno scrivere all'indirizzo di posta elettronica certificata tecnico@pec.alerbg.it. Le risposte saranno pubblicate sul sito istituzionale di ALER Bergamo Lecco Sondrio.

13. INFORMATIVA REGOLAMENTO UE 679/2016

Si prega di prendere visione dell'informativa resa ai sensi del Regolamento UE 679/2016, Allegato n. 5 al presente bando.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Tabella A;
- Allegato 2 - Scheda illustrativa degli spazi commerciali sfitti individuati al Quartiere MOTEROSSO di BERGAMO;
- Allegato 3 - Scheda illustrativa degli spazi commerciali sfitti individuati al Quartiere LA PIASTRA di SONDRIO;
- Allegato 4 - Istanza di partecipazione;
- Allegato 5 - informativa privacy.

Bergamo, 20 aprile 2022

IL DIRETTORE GENERALE

Diomira Caterina Ida Cretti

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
(art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)