



BANDO PER LA RIQUALIFICAZIONE E LA LOCAZIONE DI LOCALI COMMERCIALI NEL QUARTIERE “CAMPO DI MARTE” IN LODI

Bando finanziato dalla Regione Lombardia (DGR R.L. n 5082/2021) e promosso da ALER Pavia-Lodi





INDICE

1.	INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI COMMERCIALI SFITTI	3
2.	DESCRIZIONE DEL QUARTIERE “CAMPO DI MARTE” IN LODI	7
3.	PREMESSE DEL BANDO	8
4.	IL BANDO	8
4.1	Finalità del Bando	8
4.2	Gli spazi Commerciali	9
4.3	Orientamenti progettuali	9
4.4	Contenuti del progetto	10
4.5	Destinatari del Bando	11
4.6	Soggetti proponenti	12
4.7	Parametri di valutazione	13
4.8	Risorse e contratti di locazione	14
4.9	Modalità di locazione	15
4.10	Modalità di presentazione delle proposte	16
4.11	Esiti della valutazione	17
4.12	Monitoraggio delle attività	18
4.13	Informazioni	18
4.14	Informativa dati personali	18

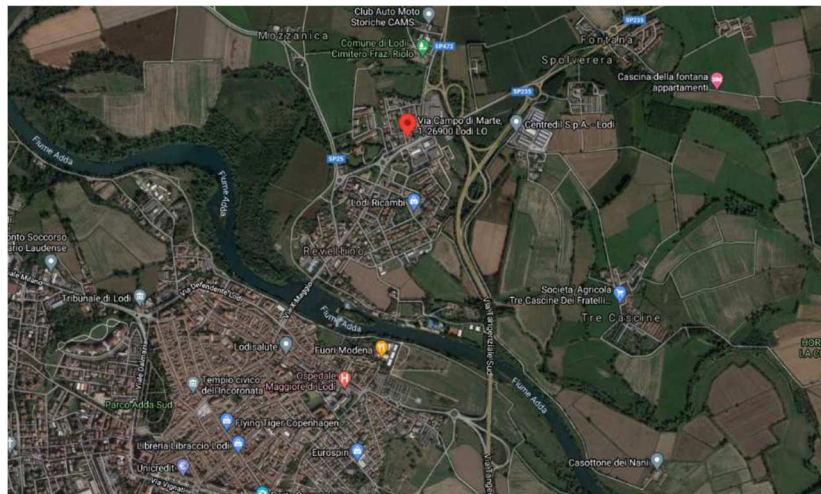
1. INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI COMMERCIALI SFITTI

Gli spazi commerciali sfitti ed inagibili per carenze manutentive di proprietà di ALER di Pavia-Lodi individuati per l'utilizzo del contributo regionale da assegnare a terzi tramite bando secondo i criteri di cui alle linee guida della DGR RL 939/2018 per l'avvio di attività economiche sociali e culturali per la rivitalizzazione di quartieri SAP, in aderenza alle previsioni della DGR XI/5082-2021, sono ubicati in un edificio situato in un quartiere periferico della città di Lodi.

Situato oltre il fiume Adda, si tratta di un quartiere a prevalenza di nuclei di anziani ed alcune giovani famiglie caratterizzato da edifici residenziali pubblici di edilizia economico popolare a fianco della statale in direzione Crema, in fregio quindi ad una via molto trafficata, ma in una posizione rientrata e servita da parcheggi, nello stesso tempo molto ben collegata al centro storico ed a tutte le piste ciclabili urbane ed extraurbane (molto frequentate da famiglie e sportivi quelle inerenti la cd *Green way* che collegano Lodi e Rivolta d'Adda nel parco Adda Sud).

Si tratta di un contesto complessivamente ancora a misura d'uomo, con fabbricati monofamiliari tipo villetta a schiera e piccoli condomini in amministrazione esterna.

La zona di Campo di Marte in Lodi è l'ultima oggetto di una considerevole espansione urbanistica in quanto delimitata dalla tangenziale cittadina.



Gli spazi commerciali sfitti ed inagibili sono ubicati al piano terra di una costruzione ALER di buona fattura in stile risalente agli anni '60, dove i negozi (spazi commerciali) erano posti a servizio delle numerose abitazioni popolari del quartiere; attualmente tutti i negozi sono sfitti da molti anni e risultano essere in uno stato di conservazione scadente.

Per questo motivo le progettualità che verranno proposte dovranno essere pienamente qualificabili in termini di rivitalizzazione/rigenerazione urbana ed in termini di opportunità per rivitalizzare il contesto di riferimento. Accanto alla palazzina è presente una Casa dell'Acqua, un piccolo spazio verde utilizzato da alcune associazioni, una asilo ed un oratorio. Adiacente alla zona vi è un quartiere oggetto di lottizzazioni su cui hanno operato cooperative che hanno assegnato nel tempo alloggi alle Forze dell'Ordine locali.





La valutazione delle proposte d'intervento da parte di soggetti terzi (società di capitali o impresa individuale o associazioni o cooperative, con buona conoscenza del territorio) prevede la nomina di un nucleo di valutazione da parte dell'Azienda (2 rappresentanti) con la presenza di un rappresentante di Regione Lombardia (o suo delegato)

Le valutazioni effettuate dal Nucleo supporteranno l'ALER nell'assegnazione finale.

La valutazione è condotta sulla base dei seguenti criteri:

1. Qualità generale della proposta e livello di coerenza con gli obiettivi generali e le attività insediabili;
2. Struttura organizzativa e gestionale dell'operatore ;
3. Sostenibilità economico-finanziaria del progetto ;

Il soggetto proponente deve dimostrare una buona conoscenza del territorio, delle sue problematiche e delle sue potenzialità.

I progetti possono essere presentati da lavoratori autonomi con partita IVA e da persone giuridiche, costituite e in via di costituzione, cooperative anche appartenenti alle categorie di cui all'articolo 4 del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo Settore".

Nel fabbricato identificato, ubicato in Via Campo di Marte al civ. 1 in Lodi, costruito prima del 1967 ma ristrutturato a nuovo nella parte facciate esterne, nel 2022, gli spazi commerciali inagibili sono privi di vespaio e impianti idrico / termico / gas.

La suddivisione è la seguente:

Negozio A cod. identificativo 826103401.0071 – cod. U.I. 2811: si tratta del più grande dei quattro negozi, è composto da due locali oltre un piccolo servizio igienico con relativo antibagno, con un fronte di 5 vetrine che si affacciano su una piazzetta dotata di alcuni parcheggi; di superficie pari a 59.00 mq circa.

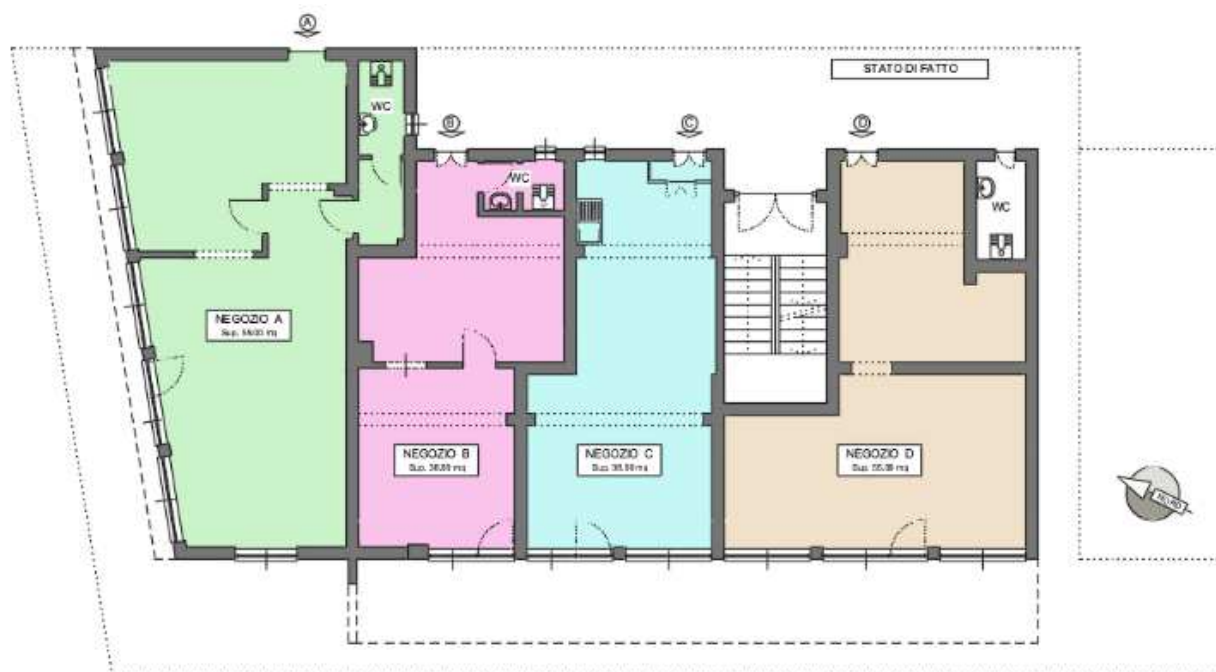
Negozio B cod. identificativo 826103401.0072 – cod. U.I. 2812: adiacente al precedente, è composto da due locali, uno fronte strada con 1 vetrina, e uno sul retro con uscita verso l'altra strada dove è ubicato un piccolo servizio igienico con relativo antibagno; di superficie pari a 38.00 mq circa.

Negozio C cod. identificativo 826103401.0073 – cod. U.I. 2813: adiacente al precedente, di impostazione simile al precedente ma composto da un unico locale, dotato di 2 vetrine su fronte

strada, e di un accesso sul retro verso l'altra strada, sprovvisto di servizio igienico; superficie pari a 38.00 mq circa.

Negozio D cod. identificativo 826103401.0074 – cod. U.I. 2814: adiacente al precedente ma separato dal vano scala a servizio degli appartamenti ubicati al piano primo, di superficie simile al negozio A e composto da due locali, uno fronte strada dotato di 3 vetrine e uno sul retro con un secondo accesso, anch'esso sprovvisto di bagno; superficie pari a 55.00 mq circa.

PLANIMETRIE dello STATO DI FATTO



Verranno prese in considerazione progettualità riguardanti la destinazione degli spazi a servizio del quartiere:

- attività di commercio di prodotti agricoli di filiera corta e/o biologici;
- attività sportive e/o rieducative e relative alla promozione della mobilità sostenibile;
- attività socio sanitarie di supporto al quartiere;
- bar e/o ristoranti;
- laboratori culturali;
- altre proposte coerenti con i criteri di cui alla DGR RL 939/2018.

La finalità delle progettualità dei terzi dovrà essere finalizzata a:



- contrastare le dinamiche di svuotamento e degrado che incidono negativamente sulla vivibilità del quartiere “Campo di Marte” in Lodi;
- rendere attrattivo il quartiere per nuovi residenti ed il contesto urbano che li circonda.

Il finanziamento regionale copre un massimo del 80% con un limite di € 120.756,32 delle spese di ristrutturazione stimate dall'Azienda per ogni singolo spazio o complessivamente per i 4 spazi (Decreto Regione Lombardia n.16108 del 24.11.2021). La restante quota è a carico del futuro assegnatario dello spazio o degli spazi, che si impegna a consegnare la documentazione comprovante la regolare esecuzione delle opere alla conclusione dei lavori.

Il contributo regionale verrà gestito da ALER che ne erogherà quote alla presentazione di fatture a stato di avanzamento lavori.

L'Azienda promuove lo scomputo dal canone dovuto delle spese di ristrutturazione a carico dell'assegnatario sino a concorrenza dell'importo massimo stabilito per ogni singolo spazio o per i 4 spazi complessivamente.

In funzione dell'obiettivo di promuovere attività che abbiano anche un valore sociale, culturale e rigenerativo per il quartiere, il canone di locazione dovuto ad ALER potrà essere abbattuto del 50% rispetto ai normali valori di mercato.

2. DESCRIZIONE DEL QUARTIERE “CAMPO DI MARTE” IN LODI

Poco distante dall'edificio di via Campo di Marte al civ. 1 è ubicato, in Via Campo di Marte al civ. 10, un altro edificio, a destinazione residenziale popolare, di proprietà dell'ALER di Pavia-Lodi che è stato oggetto di recente riqualificazione con finanza pubblica (anno 2015).

Inoltre a completamento degli interventi pubblici nel quartiere d'interesse, segnale di una forte spinta alla riqualificazione del quartiere, è stato pubblicato in data 05/10/2021 un avviso per la valorizzazione di n.7 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della L.R. 16/2016 e successive modifiche ed integrazioni già autorizzato dalla Giunta Regionale con DGR n. XI-4217 del 25/01/2021.

Nel quartiere sono attivi da lungo tempo alcuni soggetti del terzo settore, associazioni e cooperative sociali, profondamente radicati nel territorio e che hanno sviluppato – con continuità e forme di coordinamento – progetti e interventi a favore dell'inclusione sociale, soprattutto di bambini e ragazzi, ma anche della popolazione anziana e delle persone con disabilità.

Analogamente ad altri quartieri di edilizia residenziale pubblica, il quartiere nasce per alloggiare famiglie lodigiane di classe operaia ed artigiana.



Ciò ha generato un'omogeneità sociale ed economica che ha permesso agli abitanti stessi di formare un tessuto sociale vivace ed attivo.

3. PREMESSE AL BANDO

Come evidenziato nelle "LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI PROGETTI SPERIMENTALI DI RIVITALIZZAZIONE DEGLI SPAZI NON RESIDENZIALI SFITTI DI PROPRIETÀ DELLE ALER" (cfr. Dgr n. 939 del 3 dicembre 2018):

"L'azione di rigenerazione locale, anche in funzione della migliore vivibilità dei quartieri e della prevenzione e contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive, necessita di misure complementari, di natura anche sperimentale, che abbiano come obiettivo la promozione ed il miglioramento della qualità dell'abitare, in una logica di intervento integrato.

In questa logica di intervento integrato, sono fondamentali le misure di sostegno alla creazione di imprese che possano avere sede all'interno dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, recuperando i numerosi spazi non residenziali che oggi risultano inutilizzati, in modo da rivitalizzare il territorio con ricadute anche di tipo occupazionale, in particolare per i giovani, e con la possibilità di offrire servizi nuovi o innovativi ai residenti dei quartieri, anche tramite il coinvolgimento degli inquilini e delle associazioni territoriali."

4. IL BANDO

4.1 FINALITÀ DEL BANDO

Il bando si propone di coniugare nello stesso dispositivo l'insediamento di nuove attività e la trasformazione degli spazi. Tale intendimento deriva dal potenziale virtuoso e generativo proprio della relazione tra i due versanti d'intervento, quello relativo alla riqualificazione architettonica dei locali ai piani terra e quello relativo allo sviluppo d'iniziative nell'area.

4.2 GLI SPAZI COMMERCIALI

Unità'	Codice UI	Località	Indirizzo	Tipologia	Sup. Commerciale	Spese di ristrutturazione stimate	COFINANZIAMENTO (80% spese di ristrutturazione stimate)	CANONE LOCAZIONE ANNUO * (50% canone di mercato)
A	2811	Lodi	Via CAMPO MARTE 1	Attività commerciale	Mq. 59	€ 68.145,00	€ 54.516,00	€ 1.876,20
B	2814	Lodi	Via CAMPO MARTE 1	Attività commerciale	Mq. 38	€ 43.890,00	€ 35.112,00	€ 1.208,40
C	2813	Lodi	Via CAMPO MARTE 1	Attività commerciale	Mq. 38	€ 43.890,00	€ 35.112,00	€ 1.208,40
D	2812	Lodi	Via CAMPO MARTE 1	Attività commerciale	Mq. 55	€ 63.525,00	€ 50.820,00	€ 1.749,00

* 50% CANONE LOCAZIONE ANNUO = CANONE LOCAZIONE ANNUO / 12 = SUPERFICIE LOCALE COMMERCIALE x QUOTAZIONI OMI 1° SEM. 2021 VALORE MINIMO NEGOZI CON STATO CONSERVAZIONE NORMALE.

4.3 ORIENTAMENTI PROGETTUALI

Al fine di perseguire tali obiettivi, il bando sollecita la realizzazione di progetti ed iniziative volte a migliorare la qualità degli spazi commerciali. Ci si attende che le soluzioni progettuali proposte intervengano sia sulla condizione interna dei locali, al fine di renderli idonei ad accogliere le singole proposte funzionali, che sugli elementi che creano connessioni con lo spazio adiacente esterno, all'aperto.

Per quanto riguarda gli interni, le proposte potranno godere di un alto grado di libertà d'intervento, con particolare attenzione alla messa in sicurezza e a norma e l'ammodernamento degli elementi essenziali del locale (servizi igienici, superfici, impianti elettrici, ecc.).

Per quanto riguarda le possibili ipotesi di progetto rispetto alla relazione tra spazio interno e spazio esterno si segnala l'opportunità di prendere in considerazione:



- il ripensamento dei dispositivi verticali di chiusura;
- l'utilizzo di nuovi materiali per l'ammodernamento delle vetrine a garantire al tempo stesso sicurezza e la possibilità di graduare la trasparenza a seconda delle occasioni e dell'attività;
- la tinteggiatura delle pareti interne;
- un sistema di illuminazione che letteralmente e metaforicamente accenda una luce anche sull'intorno.

In sede di valutazione, particolare rilevanza verrà data alla capacità di dare visibilità ai locali in condizioni di chiusura delle attività.

4.4 CONTENUTI DEL PROGETTO

Il progetto dovrà essere descritto secondo il format (max. 10 pagine in formato A4 più eventuali elaborati grafici) e dovrà contenere in specifici paragrafi:

1. la descrizione del soggetto proponente attraverso una sintetica relazione che evidenzi, in particolare, gli ambiti di interesse, le attitudini e l'approccio (a titolo esemplificativo dovranno essere indicate: attività svolta; collaborazioni già in corso; struttura organizzativa dedicata alla realizzazione del progetto);
2. l'indicazione di eventuali partner che affiancheranno il soggetto proponente, tenendo presente che tale indicazione non ha carattere vincolante 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;
3. la descrizione del progetto presentato in termini di contenuti e attività proposte, con riferimento agli obiettivi del bando e alle attività insediabili previste; eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione; indicazione delle modalità di apertura delle unità immobiliari con la distribuzione delle attività nelle diverse fasce orarie giornaliere; approfondimento relativo alle azioni sugli spazi esterni;
4. un'analisi di massima di fattibilità economico-finanziaria sulla sostenibilità del progetto che evidenzi: le principali voci di costi e ricavi di avvio e di gestione; i finanziamenti propri, pubblici o provenienti da terzi per la gestione del progetto e per i lavori eventuali di adeguamento dell'unità immobiliare, tenendo conto del cofinanziamento indicato nelle singole schede descrittive delle unità immobiliari. Sarà inoltre possibile indicare lo 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. In generale, l'analisi 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 di Pavia-Lodi non considererà ammissibile la proposta progettuale;

5. l'indicazione delle modalità di coinvolgimento del territorio e delle ricadute attese sul quartiere/territorio di riferimento;
6. la descrizione delle azioni di promozione dell'attività.

4.5 DESTINATARI DEL BANDO

Il bando per la locazione dei locali ad uso non residenziale ubicati al piano terra del fabbricato in Lodi, via Campo di Marte n.1, sarà aperto a qualsiasi proposta funzionale che dimostri la capacità di poter essere progressivamente integrata nel contesto socio-economico del quartiere. Si individuano a titolo esemplificativo le attività insediabili attraverso l'utilizzo del contributo regionale.

- **IMPRENDITORIA**

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 della popolazione femminile;

- **COMMERCIO**

Attività commerciali ad alto contenuto e valore sociale capaci di coniugare una dimensione di prossimità nell'offerta di beni alimentari, prodotti e servizi con una dimensione di innovazione sociale;

- **VICINATO**

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;

- **FORMAZIONE**

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 delle persone;



- **WELFARE**

Attività che siano capaci di promuovere il benessere delle persone e rafforzare la loro autonomia, costruendo inoltre occasioni di partecipazione e cittadinanza attiva;

- **CULTURA**

Attività legate all'ambito culturale e alla promozione della cultura come strumento di rigenerazione urbana e di valorizzazione dei territori.

4.6 SOGGETTI PROPONENTI

Per proponente si intende il soggetto che presenta il progetto e lo realizza in proprio o in partnership con il supporto anche economico di altri soggetti attuatori (di seguito "partner").

Il soggetto proponente sarà unico assegnatario dell'unità immobiliare e titolare del relativo contratto; conseguentemente, sarà responsabile in forma esclusiva di ogni rapporto con ALER di Pavia-Lodi.

I progetti possono essere presentati sia da lavoratori autonomi con partita IVA che da persone giuridiche, costituite e in via di costituzione. Possono essere presentati inoltre dai soggetti di cui all'articolo 4 del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo settore", quali, a titolo di esempio: 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 non dovranno inoltre avere alcuna situazione debitoria nei confronti di ALER Pavia-Lodi. Le imprese e i lavoratori autonomi con partita IVA 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;
- quanto alla mano d'opera ed eventuali dipendenti o collaboratori, 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;



- avere legali rappresentanti, amministratori (con o senza poteri di rappresentanza) e soci per i quali non sussistano cause di divieto, di decadenza, di sospensione previste dall'art. 10 L. 575/1965 (c.d. Disposizioni antimafia);
- essere in regola con gli adempimenti fiscali dell'impresa.

4.7 PARAMETRI DI VALUTAZIONE

Al fine di semplificare la procedura di concorso e di invitare ad assumere un approccio progettuale integrato fin da principio, il bando definisce parametri mirati a valutare in modo congiunto la proposta funzionale e quella architettonica. Per tale motivo gli orientamenti progettuali, così come espressi nel presente bando, 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 al modo in cui potranno essere praticati anche gli altri spazi, adiacenti o prossimi.

A differenza di un concorso standard finalizzato all'ottenimento di un contratto di locazione, la valutazione delle proposte verterà sull'attribuzione di un punteggio (in centesimi) in base a:

- tipo di attività da insediare (60/100)*: coerenza con il contesto sociale e fisico in cui l'attività andrà ad inserirsi e valore aggiunto delle proposta candidata per la comunità locale. Andranno considerate le interazioni della proposta con il macro-contesto del quartiere Campo di Marte e con quello specifico delle attività presenti nelle immediate vicinanze;
- qualità degli interventi migliorativi sui locali d'interesse** (40/100): valutazione della proposta sotto il profilo della rivisitazione e valorizzazione dell'immagine complessiva dell'immobile, della distribuzione e composizione funzionale degli interni, del disegno e dell'aspetto dell'attività in relazione alla facciata esterna e, in generale, dal rapporto virtuoso con il contesto circostante. Verranno valutate positivamente eventuali proposte di natura tecnica finalizzate al miglioramento delle performances energetiche e di comfort degli immobili.

* Per attività aperte al pubblico dovrà essere garantita la piena accessibilità agli spazi in termini di eliminazione delle barriere architettoniche.

**Pena l'esclusione, gli interventi migliorativi di tipo architettonico dovranno rispettare le linee guida progettuali contenute all'interno del bando e definite per ogni locale commerciale in esso contenuto.



Le soluzioni vincitrici saranno chiamate a rispettare entrambi progetti, funzionale e spaziale, pena la revoca della concessione del locale e dei finanziamenti pubblici stanziati per la ristrutturazione e l'allestimento degli spazi.

4.8 RISORSE E CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il cofinanziamento è riconosciuto alle proposte selezionate, in ordine di punteggio, fino ad esaurimento delle risorse disponibili, complessivamente pari a € 120.756,32.

Le spese di ristrutturazione sostenute, nell'importo massimo stabilito proporzionalmente alla superficie dei locali (e conseguentemente secondo la stima sommaria dei costi di ristrutturazione), viene richiamato nello schema al paragrafo **4.2 Gli spazi commerciali**.

Tali spese saranno:

- coperte da cofinanziamento per un massimo dell'80% del costo totale sostenuto;
- anticipate dall'assegnatario dell'unità immobiliare e scomputate fino al massimo del 20% dal canone di locazione annuo di cui alla tabella al par 4.2

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. Inoltre il contratto ha durata 6+6 non rinnovabili tacitamente.

È facoltà dell'assegnatario, previa richiesta ad ALER di Pavia-Lodi, di effettuare opere aggiuntive al valore riconosciuto da ALER. Ogni opera aggiuntiva sarà comunque a totale carico dell'assegnatario e non potrà essere riconosciuta tramite scomputo aggiuntivo del canone. Si rimanda alle schede descrittive delle singole unità immobiliari per il preciso dettaglio delle condizioni attuali degli spazi, delle spese di ristrutturazione massime riconoscibili, del cofinanziamento riconosciuto e delle agevolazioni sul canone connesse ad ogni unità immobiliare.

Il soggetto proponente pertanto:

- può accedere al cofinanziamento presentando di volta in volta la documentazione comprovante i costi delle opere di ristrutturazione effettuate. ALER Pavia-Lodi definirà le specifiche modalità in fase di contrattualizzazione. L'importo del cofinanziamento è pari all'80% dell'effettivo costo di ristrutturazione nel caso in cui tale costo sia pari all'importo



massimo stabilito, richiamato in ciascuna scheda descrittiva per ogni singola unità immobiliare e riconoscibile da ALER; nel caso in cui il costo di ristrutturazione sia inferiore all'importo massimo stabilito, il cofinanziamento sarà pari all'80% dell'effettivo costo sostenuto; nel caso in cui il costo di ristrutturazione sarà superiore all'importo massimo stabilito, il cofinanziamento sarà comunque pari all'80% dell'importo indicato nella scheda dell'unità immobiliare;

- sostiene direttamente il restante 20% delle spese di ristrutturazione dei locali assegnati che verrà scomputato sui successivi canoni per il numero di mensilità necessarie e secondo i medesimi criteri di cui al punto precedente;
- sostiene direttamente la spesa eccedente l'importo massimo stabilito e richiamato in ciascuna scheda descrittiva per ogni singola unità immobiliare, senza possibilità di avanzare alcuna pretesa di ulteriore cofinanziamento o scomputo dal canone da parte di ALER Pavia-Lodi, pena la risoluzione automatica del contratto.

Il soggetto locatario si impegna 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.

4.9 MODALITÀ DI LOCAZIONE

Il contratto ex L. 392/78 ha durata di anni 6+6 non rinnovabili tacitamente, a partire dalla firma del contratto e contestuale consegna dell'unità immobiliare.

In funzione dell'obiettivo di promuovere attività che abbiano un valore sociale, culturale e rigenerativo per il quartiere, il canone di locazione sarà comunque abbattuto del 50% rispetto ai normali valori di mercato.

L'assegnatario dovrà farsi carico delle opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare. L'unità immobiliare 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 e secondo le modalità indicate nel contratto stipulato e sarà tenuto inoltre al rispetto della destinazione d'uso.

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

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto, il locatario si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero al momento della conclusione dei lavori di ristrutturazione, pari ad un'annualità del canone di locazione (canone di mercato ribassato del 50%).

ALER di Pavia-Lodi opererà controlli periodici sull'attuazione delle iniziative suddette e procederà alla risoluzione contrattuale per 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 danno all'immagine dell'Azienda.

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

4.10 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

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 all'istanza di partecipazione;
- allegare la fotocopia fronte-retro del documento di identità e del Codice fiscale e/o Partita IVA;
- allegare il Progetto secondo il format;

La modulistica è scaricabile dal sito Internet di ALER Pavia-Lodi: <http://www.alerpavialodi.it>.

Eventuali ulteriori materiali illustrativi del progetto non saranno oggetto di valutazione. La documentazione dovrà essere inviata all'indirizzo PEC lodi@pec.alerpavialodi.it, indicando l'oggetto "Bando Lodi Campo di Marte". **Le proposte dovranno essere inviate entro e non oltre le ore 12,00 del 25/07/2023;** le proposte inviate oltre tale data, anche se sostitutive o aggiuntive di precedenti, sono inammissibili.



Per la partecipazione al bando è obbligatorio, a pena di esclusione, prendere visione delle unità immobiliari. Queste dovranno necessariamente essere visitate dai soggetti interessati, previo appuntamento da richiedere via e-mail all'indirizzo di posta elettronica c.rusconi@alerpavialodi.it.

4.11 ESITI DELLA VALUTAZIONE, GRADUATORIA E ASSEGNAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A partire dalle valutazioni effettuate dal Nucleo di valutazione, la Commissione composta da rappresentanti di ALER Pavia-Lodi stilerà la graduatoria definitiva delle proposte, per ciascuna unità immobiliare, e procederà all'assegnazione e alla quantificazione del cofinanziamento delle spese di ristrutturazione, fino alla concorrenza dell'importo di € 120.756,32. Tali graduatorie saranno approvate con apposito provvedimento da ALER Pavia-Lodi e pubblicate sul sito internet <http://www.alerpavialodi.it>

I soggetti assegnatari saranno successivamente contattati per la formalizzazione dei contratti di locazione.

Il soggetto che si collocherà al primo posto 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 seguenti in ordine di posizionamento nelle graduatorie. In particolare, la Commissione potrà chiedere ai partecipanti ogni necessario chiarimento sulla proposta presentata e presa in considerazione dal Nucleo di valutazione.

Nel caso in cui il soggetto proponente abbia presentato più proposte e sia collocato al primo posto in più di una graduatoria, la Commissione procederà 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 uno 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.

Qualora non pervengano proposte che includano un carattere imprenditoriale, ALER di Pavia-Lodi si riserva la facoltà di assegnare le unità immobiliari a progetti di natura esclusivamente sociale, purché sia garantita la ristrutturazione a carico degli assegnatari e la relativa copertura delle spese connesse.



Il presente avviso non vincola ALER Pavia-Lodi, 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.

4.12 MONITORAGGIO DELLE ATTIVITÀ

Con cadenza annuale, il soggetto assegnatario si impegna a presentare ad ALER Pavia-Lodi una relazione sulle attività svolte fino al termine del periodo di scomputo del canone di locazione.

4.13 INFORMAZIONI

Per informazioni o chiarimenti i soggetti interessati potranno scrivere al seguente indirizzo di posta elettronica: c.rusconi@alerpavialodi.it.

4.14 INFORMATIVA DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della selezione oggetto del presente bando.

I dati personali acquisiti:

- a) devono essere necessariamente forniti per accertare i requisiti per l'accesso alla locazione;
- b) sono raccolti ed utilizzati con strumenti informatici, al solo fine di stabilire l'ammissibilità della domanda di locazione e in ogni caso per le finalità di legge;
- c) possono essere comunicati all'Agenzia delle Entrate ed alla Guardia di Finanza per i controlli previsti. Il dichiarante potrà rivolgersi in ogni momento ad ALER di Pavia-Lodi, Titolare del Trattamento, per verificare che i dati che lo riguardano siano trattati in modo lecito e conforme ai sensi dell'articolo 6 del citato Regolamento.

Pavia, 29.05.2023

Il Responsabile Area Tecnica – Programmazione e Progettazione

*Arch. Pasqualino Venezia
(firmato digitalmente)*

Il Direttore Generale

*Avv. Matteo Papagni
(firmato digitalmente)*