

COMUNE DI SEGARIU

Provincia del Medio Campidano

Via Municipio , 11- Telefono 070/9303923 – Telefax 070/9302306

Servizi Finanziari

BANDO DI GARA PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE PER ESSERE ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE '

Ente Appaltante

Comune di Segariu – Via municipio, 11 – 09040 SEGARIU – Tel. 070/9305011

Oggetto della gara

- Affidamento in locazione di un capannone artigianale sito nell'area PIP del Comune di Segariu , per essere adibito ad attività artigianali con priorità per quelle agroalimentari.
- La locazione dei locali sarà affidata alla ditta aggiudicataria nella situazione di fatto in cui si trovano ed eventuali ampliamenti o miglioramenti della struttura o l'acquisizione di ulteriori macchine saranno completamente a suo carico senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.
- Sono altresì a carico del locatario:
la fornitura degli arredi e delle attrezzature ulteriormente necessari, che resteranno di proprietà del locatario;

1. Luogo di esecuzione del servizio

Comune di Segariu

2. Valore e durata del contratto:

La locazione avrà durata di dieci anni .

Il canone di locazione per l'intera durata del contratto viene stabilito nella misura non inferiore ad euro 68.000,00 (euro sessantottomila/00) così come risulta dai prezzi determinati da tecnico competente quale canone di mercato, da corrispondersi in rate annue posticipate scadenti entro il termine di ciascun anno di locazione, nella misura non inferiore alla seguente:

dal 1^a al 10 anno: euro 6.800,00 annui più IVA se dovuta.

Il valore contrattuale è costituito dalla somma dei canoni annui relativi agli anni di durata del contratto, in favore del Comune di Segariu che la ditta aggiudicataria offrirà in sede di gara. Il canone annuale sarà oggetto di rivalutazione annuale attraverso l'applicazione di un aumento pari al 75% dell'Indice ISTAT sui prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

La durata del contratto è di anni dieci eventualmente rinnovabili previa adozione di provvedimento formale dell'Amministrazione entro 12 mesi prima dalla data di scadenza .

Art. 2 BIS- - opzione di acquisto della proprietà dell'immobile.

E' data facoltà al locatario l'opzione di acquisto del bene concesso in locazione, da esercitarsi entro i 12 mesi antecedenti alla data di scadenza naturale del contratto di locazione e secondo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) Il locatario dovrà presentare apposita istanza al Comune;
- 2) Laddove l'esercizio dell'opzione avvenga prima del decorso di 5 anni dalla data di stipula del contratto di locazione, l'acquirente si impegna a mantenere, fino alla scadenza del quinto anno successivo alla stipulazione del contratto, la medesima forza lavoro indicata nell'art. 6 del Disciplinare di gara, ossia un lavoratore ovvero il maggior numero di lavoratori indicato in sede di offerta. Pertanto, il contratto di alienazione viene sottoposto alla condizione risolutiva del rispetto del presente impegno con obbligo, in caso di inadempimento, da parte dell'acquirente, di risarcire il danno subito dall'Amministrazione Comunale di Segariu che, fin d'ora, viene quantificato nell'importo corrispondente a 6 (sei) annualità del canone di locazione offerto dall'acquirente in sede di gara oltre ad eventuali spese derivanti dalla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile da quantificare con apposita perizia tecnica e alle spese connesse alla risoluzione del contratto. Pertanto, l'importo così determinato verrà trattenuto dall'Amministrazione Comunale di Segariu, dall'importo a suo tempo ricevuto a titolo di acquisizione dell'immobile, precisando ulteriormente che conseguentemente alla risoluzione del contratto, il Comune di Segariu rientrerà nella piena proprietà dell'immobile e l'acquirente entro 10 giorni dalla risoluzione dovrà lasciare l'immobile libero da persone e cose.
Al fine di monitorare l'adempimento contrattuale riguardo il mantenimento dei posti di lavoro, entro 30 giorni dal termine di ciascun anno l'acquirente dovrà trasmettere al Comune copia del libro matricola dei lavoratori e copia dei contratti di lavoro in essere.
- 3) Dovrà essere in regola con tutti gli obblighi previsti dal contratto di locazione;
- 4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello di mercato, da calcolarsi con nuova stima al momento in cui viene esercitata l'opzione di riscatto.

In caso di disaccordo tra le parti sulla quantificazione del prezzo di mercato questo verrà individuato da un perito nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari, con spese a totale carico dell'acquirente dell'immobile. A tale importo dovrà essere aggiunto il valore dell'area del lotto in cui è insediato il capannone, stabilito per le cessioni definitive in proprietà delle aree PIP, in vigore per l'anno in cui viene effettuata l'acquisizione dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui il riscatto avvenga prima del decorso dei 5 anni, il prezzo di vendita sarà maggiorato dello stesso importo offerto in aumento sul canone di locazione in sede di gara, moltiplicato per il numero di anni che ancora devono trascorrere fino al raggiungimento dei 5 anni. Esempio: esercizio dell'opzione di riscatto durante il terzo anno di locazione con offerta complessiva del canone pari a euro 7.140,00 annuali corrispondente ad un aumento annuale sul prezzo base di € 340,00 (7.140,00-6.800,00) equivale ad una maggiorazione del prezzo di vendita di euro 1.020,00 (340,00 x 3).

- 5) L'importo per l'acquisizione in proprietà dovrà essere corrisposto interamente all'atto della stipula del contratto.
- 6) Tutte le spese connesse al contratto per il trasferimento in proprietà, compresa quella della nuova stima di cui al punto 3, sono a totale carico dell'acquirente.
- 7) In nessun modo quanto versato a titolo di canone di locazione potrà essere imputato ad altri titoli e, comunque, considerato quale anticipo sul prezzo.

3. Criteri di aggiudicazione

La locazione sarà aggiudicata alla società che otterrà il maggior punteggio calcolato secondo i criteri seguenti:

- 1) per l'ambito di attività:
 - per attività da insediarsi in ambito agro-alimentare punti 5;
 - per attività da insediarsi in ambiti diversi dall'agro-alimentare punti 3
- 2) per l'offerta sul canone di locazione:
 - per ogni aumento annuale del canone di locazione di € 250,00 rispetto alla misura minima prevista dall'art. 3 del disciplinare : PUNTI 0,25;
- 3) per i posti di lavoro creati:
 - per ogni posto di lavoro a tempo pieno creato in più rispetto al n. minimo previsto all'art. 6 del disciplinare da adibire stabilmente alla produzione in ambito agro alimentare punti 5;
 - per ogni posto di lavoro a tempo pieno creato in più rispetto al n. minimo previsto all'art. 6 del disciplinare da adibire stabilmente alla produzione in ambito diverso dall'agro alimentare punti 3;
per i posti di lavoro oltre il minimo stabilito che eventualmente dovessero essere proposti a tempo parziale, il punteggio sarà attribuito in proporzione. (esempio posto part-time 50% = 50% del punteggio per il tempo pieno).
 - qualora due o più ditte abbiano raggiunto uguale punteggio l'aggiudicazione avverrà per sorteggio .

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. L'aggiudicazione diverrà impegnativa per il Comune dopo l'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale della dismissione del capannone ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazione nella legge 6.8.2008 n. 233 . Nel caso di decadenza dei requisiti soggettivi prescritti ex lege per l'espletamento delle attività di cui alla presente locazione, il Comune di Segariu si riserva la facoltà di interpellare i concorrenti seguenti in graduatoria.

I criteri sono dettagliati nel disciplinare.

4. Istanza di partecipazione alla gara

L'istanza di partecipazione alla gara deve essere redatta in carta legale secondo il modello "allegato 1" nonché corredata dalla dichiarazione sull'apposito modello "allegato 2", resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e accompagnata da un valido documento di riconoscimento, nella quale il titolare (in caso di imprese individuali) o il legale rappresentante (in caso di società), dichiarerà:

- a) di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione ex art. 38 D.Lgs. 163/06 espressamente riferite all'impresa ed a tutti i suoi rappresentanti;
- b) l'iscrizione nel registro delle imprese presso la competente CCIAA per l'attività oggetto del presente avviso ovvero in caso di non iscrizione l'impegno ad effettuare l'iscrizione prima dell'inizio di attività;
- c) di non trovarsi in situazione di controllo o di collegamento (formale e sostanziale) ai sensi dell'art. 2359 C.C. ed art. 34, comma 2, D.Lgs. 163/06 e ss.mm.ii.;
- d) di non avere in corso procedure di emersione del lavoro sommerso ai sensi dell'art. 1, comma 14 Legge n. 266/02.
- e) di non essere stato sottoposto da parte di altri Enti pubblici, a risoluzione contrattuale per inadempienze nell'ultimo triennio;
- f) di possedere tutti i requisiti prescritti *ex lege* per l'espletamento delle attività oggetto di concessione;
- g) di essere in regola con le disposizioni di cui ai D.Lgs. n. 626/94 e n. 155/97;
- h) di essere in regola con quanto disposto dal D.P.R. 547/55 in materia di protezione antinfortunistica e dal D.P.R. 303/56 e ss.mm.ii.(norme generali sull'igiene del lavoro);
- i) che l'impresa si trova nella seguente condizione nei confronti della normativa vigente in materia di diritto al lavoro dei disabili:
 - per le ditte che occupano non più di 15 dipendenti e da 15 a 35 dipendenti che non abbiano effettuato nuove assunzioni dopo il 18.01.2000 la propria condizione di non assoggettabilità agli obblighi di assunzione obbligatoria di cui alla legge 68/99;
 - oppure per le imprese che occupano più di 35 dipendenti e per le imprese che occupano da 15 a 35 dipendenti che abbiano effettuato una nuova assunzione dopo il 18.01.2000 di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla Legge 68/1999;
- j) l'impegno a tener conto, in caso di aggiudicazione, degli obblighi relativi alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, delle condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza dei lavoratori.
- k) l'impegno ad accettare lo stato di manutenzione ordinaria e di funzionamento della struttura;
- l) di aver preso integrale conoscenza delle clausole tutte contenute nel bando di gara e nel disciplinare che regolano la locazione in oggetto e di accettare le predette clausole in modo pieno ed incondizionato.

Sono esclusi dalla gara i concorrenti coinvolti in situazioni oggettive lesive della par condicio tra i concorrenti e/o lesive della segretezza delle offerte.

Il requisito di cui al precedente punto a) deve essere dichiarato, oltre che dal legale rappresentante:

- da tutti i soci accomandatari, nel caso di società in accomandita semplice;
- da tutti i componenti la società, nel caso di società in nome collettivo;
- da tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, nel caso di società di qualunque altro tipo.

5. Lingua nella quale devono essere redatte le domande

La domanda dovrà essere redatta in lingua Italiana.

6. Condizioni relative all'affidamento

Cauzione provvisoria (per la partecipazione alla gara) pari al 2% dell'importo del canone base per i dieci anni indicati nel bando ai sensi del comma 1 dell'art. 75 del D.Lgs. 163/06. La cauzione può essere bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1/9/2003, n° 385. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di

cui all'art. 1957, comma 2 del C.C. nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere validità almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e dovrà riportare espressamente l'impegno del fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, qualora risultasse affidatario.

Cauzione definitiva (prima della firma del contratto) pari a tre rate annuali del canone annuale della locazione come risultante dall'offerta economica. La garanzia fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del C.C. nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Qualora il locatario non ottemperi agli impegni assunti con la stipula del contratto si procederà all'incasso della fideiussione.

È prevista a carico della ditta locataria la stipula di polizze assicurative di responsabilità civile per danni arrecati al proprietario o a terzi nello svolgimento delle attività, nonché a copertura dei danni derivanti al complesso immobiliare anche a seguito di atti vandalici, dolosi, incendio, eventi atmosferici, consegnandone copia al Comune all'atto della stipula del contratto o della consegna del complesso se antecedente.

7. Obbligo di indicare nome e qualifiche delle persone impiegate nell'impresa

Sussiste.

8. Modalità di presentazione della documentazione amministrativa e delle offerte

Le ditte dovranno produrre entro le ore 13:00 del giorno 19.10.2009 un plico esterno debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, integro e non trasparente, recante il nominativo, la sede dell'impresa e la seguente dicitura: “ OFFERTA PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE PER ESSERE ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE”.

Tale plico dovrà a sua volta contenere:

- UNA PRIMA BUSTA INTERNA - BUSTA A - anch'essa debitamente sigillata con le innanzi descritte modalità, contenente a pena di esclusione:
 - 1) la documentazione indicata al punto 4 del presente avviso;
 - 2) la cauzione provvisoria come prevista al punto 6 del presente avviso;
 - 3) il Disciplinare sottoscritto su ogni foglio per accettazione delle clausole, ivi contenute, dal legale rappresentante dell'impresa.

- UNA SECONDA BUSTA INTERNA - BUSTA B - anch'essa debitamente sigillata con le innanzi descritte modalità, recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", che dovrà contenere a pena di esclusione:

l'OFFERTA ECONOMICA, in carta legale, secondo il modello “allegato 3”, espressa attraverso l'indicazione in cifre e in lettere dell'importo annuale e complessivo offerto.

Non sono ammesse offerte a ribasso rispetto al canone base. In caso di discordanza tra i prezzi in cifre e quelli in lettere, varrà l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente.

L'offerta economica dovrà essere corredata dai dati identificativi dell'impresa concorrente, dal codice fiscale e partita IVA dell'impresa, ove già in possesso. Essa si intende riferita all'intero periodo dell'affidamento (10 anni) e sarà soggetto a rivalutazione annuale come stabilito nel punto 2.

L'offerta economica, pena l'esclusione, dovrà essere datata e sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal legale rappresentante dell'impresa concorrente.

- UNA TERZA BUSTA INTERNA - BUSTA "C" - anch'essa debitamente sigillata con le innanzi descritte modalità, recante la dicitura "OFFERTA TECNICA", che dovrà contenere a pena di esclusione:
 - il piano d'attività redatto secondo l'allegato 4;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile ai fini dell'attribuzione del punteggio come descritto nel disciplinare.

Il Piano d'attività, pena l'esclusione, dovrà essere datato e sottoscritto in ogni pagina, con firma leggibile e per esteso, dal legale rappresentante dell'impresa concorrente,

Non saranno ammesse alla gara i plichi contenenti le domande di partecipazione e le offerte nel caso manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti e dichiarazioni richiesti dal presente avviso nonché dal disciplinare. Costituisce comunque motivo di esclusione l'inosservanza delle relative prescrizioni.

9. Validità dell'offerta

La validità dell'offerta è fissata in 180 giorni, decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

10. Data, ora, luogo di apertura dei plichi contenenti la documentazione amministrativa e le offerte

L'apertura dei plichi contenenti la documentazione amministrativa e le offerte verrà effettuata alle ore 12,00 del giorno 21 ottobre 2009 al seguente indirizzo: Comune di Segariu – Via Municipio , 11 – Segariu .

11. Trattamento dati ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003

Si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del procedimento medesimo e saranno conservati sino alla conclusione dello stesso, presso l'Ufficio Ragioneria dell'Ente. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti sanciti dall'art. 7 del citato D.Lgs. n. 196/2003. Restano salve le disposizioni sull'accesso di cui alla legge n. 241/1990.

12. Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è il Sig. Mario Ardu

13. Disposizioni finali

Il presente bando con tutti gli allegati potrà essere ritirato presso il Comune di Segariu - Ufficio Ragioneria. Il bando con i rispettivi allegati potrà essere altresì richiesto tramite e-mail al seguente indirizzo: com.segariu@tiscali.it la richiesta dovrà indicare nome, cognome, nonché l'indirizzo e-mail al quale trasmettere la documentazione richiesta.

Le informazioni potranno essere assunte contattando la sig. Mario Ardu, tel. 070/9305011 interno 207 nei giorni lunedì – martedì – venerdì dalle ore 11,00 alle ore 13.00 .

Segariu li 16.09.2009

IL Responsabile del servizio
F.to Mario Ardu