

COMUNE DI SEGARIU*Provincia del Medio Campidano*

Via Municipio 11- Telefono 070/9305011 – Telefax 070/9302306

*Servizi Finanziari***DISCIPLINALE PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE DA ADIBIRE AD ATTIVITA’ ARTIGIANALE ’****Art. 1 - Oggetto della convenzione.**

Il Comune di Segariu affida in locazione un capannone artigianale sito nell’area P.I.P., del Comune di Segariu , così come identificato nella planimetria allegata, per essere adibito ad attività artigianali con priorità per le attività agro-alimentari.

La locazione dei locali sarà affidata alla ditta aggiudicataria nella situazione di fatto in cui si trovano ed eventuali ampliamenti o miglioramenti della struttura saranno completamente a suo carico senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

Sono altresì a carico del locatario:

l’acquisizione di macchinari, arredi e attrezzature necessari, che resteranno di proprietà del locatario;

Art. 2 – Soggetti ammessi a partecipare e requisiti per l’ammissione.

Sono ammessi a partecipare sia gli imprenditori individuali (ditte individuali) che le società (di persone e di capitali) costituite o in corso di costituzione, che intendano eseguire l’attività di cui all’art. 1 per un periodo non inferiore alla durata del contratto di locazione.

I partecipanti alla gara dovranno inoltre dimostrare:

- di non aver subito procedure di decadenza o di revoca di concessioni per attività su immobili di proprietà di Enti Pubblici ;
- di non aver debiti nei confronti del Comune di Segariu a qualsiasi titolo.

Art. 3 - 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 così come risulta dai prezzi determinati da tecnico competente quale canone di mercato, da corrisondersi in rate annue posticipate scadenti entro 30 giorni dal 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. 3 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.

Art. 4 - 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: 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 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 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.

Art. 5 - Cauzione provvisoria e definitiva e garanzia fideiussoria

A garanzia del pieno e regolare adempimento degli obblighi scaturenti dal contratto di locazione, l'impresa aggiudicataria dovrà fornire, antecedentemente alla stipula del contratto di locazione, al Comune di Segariu idonea garanzia fideiussoria, rilasciata da primario soggetto abilitato, che dovrà contenere le seguenti condizioni:

- Impegno del fideiussore a pagare al Comune di Segariu le somme dovute dalla impresa aggiudicatrice qualora questa non abbia provveduto, entro quindici giorni dalla data di ricezione dell'apposito invito a pagare;
- La comunicazione dell'inadempimento non dovrà essere soggetta a termini di decadenza.

- Impegno del fideiussore ad effettuare i pagamenti dietro semplice richiesta scritta e comunque entro e non oltre 15 giorni dalla data della ricezione della richiesta formulata senza alcun obbligo di motivazione e di prova da parte del Comune di Segariu, cui, peraltro, non potrà essere opposta nessuna eccezione, da parte del fideiussore. Tale impegno deve essere mantenuto anche nel caso in cui l'impresa obbligata fosse dichiarata fallita ovvero sottoposta a procedure concorsuali ovvero sottoposta a liquidazione;
- La garanzia fidejussoria dovrà avere efficacia fino alla liberazione da parte del Comune di Segariu.
- La Fidejussione 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 fidejussione 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. affidatario;
- Nessuna eccezione di mancato pagamento dei premi potrà essere eccepito dal fideiussore al beneficiario.
- 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.

Art. 6 - OBBLIGHI del locatario relativamente al personale da impiegare:

-L'Impresa aggiudicataria dovrà assumere entro 30 giorni successivi al termine fissato quale data per l'inizio dell'attività un numero non inferiore a 1 unità lavorative a tempo pieno, fatte salve le ulteriori unità che il partecipante vorrà proporre in sede di gara.

L'unità lavorativa di base e quelle che la ditta partecipante proporrà in sede di gara dovranno essere mantenute per i 5 anni successivi decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione .

Art. 7 - Obblighi del locatario relativamente all'uso dei locali.

All'atto della consegna dei locali verrà redatto, in contraddittorio con le parti, apposito verbale di consegna relativo allo stato di consistenza dei locali debitamente sottoscritto tra le parti stesse.

Sono a carico del concessionario gli oneri per l'adeguamento della struttura per l'esercizio dell'attività economica a cui i locali sono destinati, nonché l'acquisizione di tutte le certificazioni all'uopo necessarie.

Non è consentito modificare la struttura e la destinazione dei locali consegnati, né eseguire o permettere che altri eseguano variazioni senza la preventiva autorizzazione scritta del concedente, al di fuori degli adeguamenti strutturali di cui al punto precedente.

Allo scadere del contratto i locali dovranno essere restituiti nello stato risultante dal verbale di consegna e dal relativo stato di consistenza o nello stato risultante a seguito di adeguamenti strutturali autorizzati dal concedente; il locatario sarà tenuto ad indennizzare l'Amministrazione comunale di eventuali danni.

Il locatario inoltre è obbligato:

- a provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria della struttura, ivi compresi infissi, serramenti, vetri, apparecchiature varie, servizi igienici, pavimenti, rivestimenti, impianti elettrici, impianti idrici etc. in modo che la stessa al momento della riconsegna si trovi in condizioni di normale uso e regolare funzionamento;
- a rispettare le prescrizioni di sicurezza ed antincendio.

Art. 8 - Obblighi del locatario relativamente all'attività

E fatto obbligo al locatario :

- di munirsi di tutte le prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività e di osservare le disposizioni legislative e regolamentari che la disciplinano;
- di astenersi dall'utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata;
- di applicare integralmente, per il personale impiegato, tutte le vigenti norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e negli accordi integrativi dello stesso riguardanti la categoria ed assicurare i dipendenti medesimi anche contro gli infortuni sul lavoro;

Art. 9 – Spese inerenti la locazione.

Oltre agli oneri di cui agli articoli precedenti, il locatario è tenuto ad assumere le seguenti spese:

- le spese relative alla stipulazione dei contratti per la fornitura di energia elettrica, acqua, gas, telefono, ecc, nonché quelle inerenti ai relativi consumi. Le utenze devono essere intestate direttamente al locatario;
- le imposte e le tasse dirette ed indirette relative all'esercizio dell'attività, nonché la tassa per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, i contributi di fognatura e di depurazione ed in genere qualsiasi altro tributo inerente l'attività stessa;
- le spese relative alla custodia del complesso, nonché quelle relative alle polizze di assicurazione per la Responsabilità Civile verso terzi per l'attività svolta e per danni al complesso immobiliare anche a seguito di atti vandalici, dolosi, incendio, eventi atmosferici.

Art. 10 – Oneri manutentivi

L'Amministrazione Comunale, quale ente proprietario della struttura, mantiene la competenza relativamente alla manutenzione straordinaria della struttura, semprechè i relativi interventi non siano imputabili ad incuria o negligenza del locatario.

Della manutenzione ordinaria è competente il locatario.

Art. 11 – Termini di inizio della attività.

L'Attività economica oggetto della proposta dovrà avere inizio, salvo cause di forza maggiore non imputabili al locatario, entro il termine di 150 giorni dalla data di consegna del complesso.

Dalla data di consegna scaturirà l'obbligo per il locatario in relazione alla manutenzione, la custodia del complesso e la decorrenza di maturazione dei canoni annuali di locazione;

La consegna sarà effettuata per ragioni di interesse pubblico anche nelle more della stipula del contratto, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Art. 12 – Condizioni particolari

In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, nessuna pretesa potrà accampare locatario a termine del rapporto contrattuale a tale titolo, né nei confronti dell'eventuale altro locatario subentrante.

Laddove l'impresa aggiudicataria dovesse anticipatamente cessare la produzione o comunque recedere dal contratto ed in tutti i casi di risoluzione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, dovrà corrispondere al Comune di Segariu, immediatamente ed in unica soluzione, il canone annuale di locazione per l'anno in corso e quello previsto per l'anno successivo .

Nel caso di morte o inabilità fisica del locatario intervenuta nel corso della locazione, l'Amministrazione Comunale, ove non intenda ritenere senz'altro risolto il rapporto contrattuale,

potrà consentire che gli eredi o i familiari, purché in possesso dei necessari requisiti, continuino nel servizio sino alla scadenza del contratto.

Art. 13 – Verifiche

L'impresa aggiudicataria dovrà permettere al Comune di Segariu l'esecuzione di ogni attività, compreso l'accesso sui luoghi, volta ad accertare l'esatto adempimento degli obblighi su di essa incombenti nonché lo stato del capannone e dei macchinari.

Art. 14 - Penalità e casi di risoluzione anche anticipata del rapporto contrattuale

L'Amministrazione Comunale potrà diffidare il locatario ad adempiere, prefissandogli un congruo termine, nei casi di inadempimento grave e ingiustificato degli obblighi di cui al presente disciplinare, ed in particolare nel caso in cui il locatario non provveda ad attivare la struttura entro il termine di 150 giorni decorrenti dalla consegna del complesso e non ottemperi a tutti gli adempimenti prescritti dal presente disciplinare prima dell'inizio dell'attività e per tutta la durata della locazione.

Qualora il locatario, diffidato ad adempiere, non vi provveda entro il termine prefissatogli, l'Amministrazione Comunale potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza della locazione ed alla risoluzione anticipata del contratto con semplice preavviso di 15 (quindici) giorni, mediante raccomandata A/R.

Il contratto di locazione si risolverà, ai sensi dell'art. 1456 c.c., laddove l'aggiudicatario:

- Impiegasse i beni concessi in locazione con modalità ovvero attività diverse da quelle previste dall'art. 1;
- Riducesse il numero di personale occupato in guisa da non rispettare il numero minimo proposto in sede di offerta. Tuttavia ove sussistenti comprovate ragioni, il Comune di Segariu, potrà eccezionalmente consentire all'aggiudicataria una temporanea deroga agli obblighi di cui all'art. 2;
- Non ottemperasse all'obbligo del pagamento alla scadenza stabilita del canone di locazione. Tuttavia, ove sussistente comprovate ragioni il Comune di Segariu potrà eccezionalmente differire la scadenza del pagamento;
- Impedisce al Comune di Segariu di procedere alla verifica di cui all'art. 13 del disciplinare;
- Modificasse la composizione della compagine sociale in guisa tale da far venir meno la consistenza numerica prevista, Tuttavia ove sussistenti comprovate ragioni, il Comune di Segariu potrà permettere che temporaneamente detta consistenza possa essere modificata.

Art. 15 - Corrispettivi della locazione.

Il locatario si impegna a versare al Comune di Segariu il canone annuo risultante dall'offerta stabilita in sede di gara a decorrere dal primo anno di gestione.

L'importo del canone verrà aggiornato annualmente sulla base dell'indice generale di variazione ISTAT, come previsto dal presente disciplinare. Il pagamento del canone annuale, da effettuarsi in contanti presso la Tesoreria Comunale o con versamento sul c/c postale n° 16666091 intestato al Comune di Segariu – Servizio Tesoreria, avverrà in un' unica rata posticipata annuale da versarsi entro il termine di ciascun anno di locazione e dovrà essere comprensiva dell'aumento ISTAT maturato calcolato secondo l'art. 3 del presente disciplinare.

Sugli eventuali ritardati pagamenti sono dovuti gli interessi nella misura prevista dalla legge in vigore.

Art. 16 Spese del contratto di locazione.

Tutte le spese relative al contratto di locazione sono a completo carico del conduttore.

Art. 17 – Norme generali

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente disciplinare e dal relativo contratto, le parti contraenti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 18 – Foro competente.

In caso di controversie il foro competente è quello di Cagliari