

COMUNE DI SEGARIU*Provincia del Medio Campidano*

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

*Servizi Finanziari***DISCIPLINARE PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE PROVVISORIO DI MACCHIARI E ATTREZZATURE DA ADIBIRE ESCLUSIVAMENTE PER LA PRODUZIONE DI COPPI IN LATERIZIO (tegole sarde) ED AFFINI.****Art. 1 - Oggetto della convenzione.**

Il Comune di Segariu affida in locazione un capannone industriale sito in Segariu Località Zona Artigianale, identificato con planimetria allegata, nonché dei macchinari e attrezzature (descritti nell’allegato A del presente capitolato) -per essere adibiti per la produzione di coppi in laterizio (tegole sarde) ed affini. E’ fatto divieto alla ditta aggiudicataria impiegare i macchinari in strutture diverse del capannone ovvero per la produzione di beni differenti dai coppi in laterizio ed affini.

La locazione dei locali e dei macchinari 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;

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

La locazione è riservata agli imprenditori individuali (ditte individuali) e alle società sia di persone, che di capitali, costituite o in corso di costituzione, che stabiliscano la sede legale nel Comune di Segariu, che intendano eseguire l’attività di cui all’art. 1 per un periodo non inferiore alla durata del contratto di locazione, e assumere entro il termine fissato per l’inizio dell’attività un numero di unità lavorative così come successivamente dettagliato all’art. 7.

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 150.250,00 (euro centocinquantamiladuecentocinquanta/00) **così come risulta dai prezzi determinati da tecnico competente quali canoni di mercato**, da corrispondersi in rate annue posticipate scadenti entro il 30 giorni dal termine di ciascun anno di locazione, nella misura non inferiore alla seguente:

dal 1^a al 10 anno: euro 15.025,00 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 fisso annuale sarà oggetto di rivalutazione per una percentuale pari all'Indice ISTAT a decorrere dal secondo anno di locazione.

La durata del contratto è di anni **dieci** eventualmente rinnovabili previa adozione di provvedimento formale dell'Amministrazione.

Art. 4 - Criteri di aggiudicazione

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

- per ogni aumento annuale del canone di locazione di € 250,00 rispetto alla misura minima prevista dall'art. 3: PUNTI 1;
- per ogni addetto ulteriore rispetto alla misura minima della forza di lavoro impiegata prevista dall'art. 7, da adibire stabilmente alla produzione: punti 5.
- Qualora 2 o più ditte abbiano raggiunto un uguale punteggio, l'aggiudicazione avverrà per sorteggio.

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 fidejussoria, 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 entro e non oltre 15 giorni dalla data di 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 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. affidatario;
- Nessuna eccezione di mancato pagamento dei premi potrà essere eccepita 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 –Macchine e strumenti .

Sono a carico della ditta aggiudicataria tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria amministrazione necessari per mantenere in piena e perfetta efficienza i macchinari e i beni mobili concessi in locazione.

Art. 7 - OBBLIGHI del locatario relativamente al personale da impiegare:

L'Impresa aggiudicataria dovrà assumere entro il termine fissato per l'inizio dell'attività un numero non inferiore a 7 unità lavorative, di cui almeno 6 a tempo pieno e non più di 1 part-time, fatte salve maggiori entità che il partecipante vorrà proporre in sede di gara.

Le 7 unità lavorative di base e quelle che la ditta partecipante proporrà in sede di gara dovranno essere mantenute per tutta la durata del contratto.

Delle sette unità lavorative quale personale minimo da impiegare , almeno 6 dovranno possedere i requisiti di cui all'art. 3 della L.R. 33/88 che qui si elencano:

- giovani di età compresa fra i 18 e i 29 anni;
- soggetti tra i 30 e i 40 anni disoccupati da almeno un anno;
- lavoratori in cassa integrazione guadagni straordinaria;
- lavoratori dipendenti da aziende in crisi od interessate da progetti di ristrutturazione ai sensi della vigente legislazione;
- donne;
- soggetti portatori di handicap o comunque di ridotta capacità lavorativa;
- emigrati di ritorno;
- soggetti appartenenti a categorie socialmente emarginate

Art. 8 - 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 locatario 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 Comune, 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. 9 - 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. 10 – 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. 11 – 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. 12 – Consegna e termini di inizio dell' attività.

L'Attività economica oggetto della proposta dovrà avere inizio, salvo cause di forza maggiore non imputabili al locatario, entro il termine di 120 giorni dalla data di consegna del complesso.

Dalla data di consegna scaturirà l'obbligo per il locatario in relazione alla manutenzione e custodia del complesso e alla decorrenza della 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. 13 – Condizioni particolari

In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale degli esercizi, nessuna pretesa potrà accampare il 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 al locatario dovrà corrispondere al Comune di Segariu, immediatamente ed in unica soluzione, il canone annuale di locazione per l'anno in corso e quella prevista per l'anno successivo .

Nel caso di morte o inabilità fisica del concessionario intervenuta nel corso della gestione, 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. 14 – Verifiche

L'impresa locataria 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. 15 - 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 capitolato, ed in particolare nel caso in cui il locatario non provveda ad attivare la struttura entro il termine di 120 giorni decorrenti dalla consegna del complesso e non ottemperi a tutti gli adempimenti prescritti dal presente capitolato 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 indicato nell'art. 7 e, comunque proposto in sede di offerta. Tuttavia ove sussistenti comprovate ragioni, il Comune di Segariu, potrà eccezionalmente consentire all'aggiudicatario una temporanea deroga agli obblighi di cui all'art. 7;
- 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. 14 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. 16 - 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 locazione.

L'importo del canone fisso verrà aggiornato annualmente sulla base dell'indice generale di variazione ISTAT, come previsto dal presente Disciplinare. Il pagamento del canone fisso 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 30 giorni dal termine di ciascun anno di locazione.

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

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

Allegato A:

Descrizione dei macchinari e delle attrezzature:

Essicatoio statico-

Telaio sostegno e deposito-

Carrello sostegno e trasporto telai-

Mescolatore planetario con quadro elettrico-

-Struttura di sostegno mescolatore planetario-

Impastatrice degasatrice-

Filiera a profilo variabile e Raccordo porta filiera

-Taglierina verticale-

Telai sostegno e deposito materiali-

Mulino frangitutto-

Prese , interruttori-

-carrello elevatore