

Prot. 292 del 13/1/2015

OGGETTO: BANDO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE, AD USO NON ABITATIVO, DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A LABORATORIO ARTIGIANALE CON ANNESSA VENDITA.

In esecuzione della determinazione del responsabile dell'Area Tecnica n. 934 del 19/11/2014 il Comune di Settimo San Pietro bandisce apposita gara per la concessione in locazione, ad uso non abitativo, di n. 1 (una) unità immobiliare di proprietà, ai sensi della L. 392/1978 e dell'articolo 1571 e seguenti del Codice Civile.

L'unità immobiliare è stata costruita con finanziamento della L.R. n. 37/98, perciò al presente bando possono partecipare esclusivamente cittadini residenti nel Comune di Settimo San Pietro alla data di pubblicazione dello stesso.

1. Caratteristiche degli immobili

L'immobile oggetto del presente bando è ubicato in Settimo San Pietro, Via IV Novembre, in zona C/15 del vigente P.U.C. ed è così censito al N.C.E.U:

- **unità immobiliare 2** sita in Via IV Novembre P.T., estremi catastali: foglio 13 particella 2217 sub. 2 - cat. C/1 con superficie lorda di mq. 73;

Al presente bando è allegata una planimetria con l'indicazione del locale in oggetto.

2. Destinazione d'uso e prescrizioni sulle materie prime.

L'unità immobiliare è destinata ospitare **esclusivamente** un laboratorio artigianale con annessa vendita, prevalentemente per la *lavorazione e la vendita del pane*. I locali sono destinati a soddisfare le esigenze per *servizi strettamente connessi con la residenza* del comparto C/15, ad uso quindi *non abitativo*.

Essendo il progetto dell'Amministrazione finalizzato alla costruzione della filiera del grano, per cui sia la produzione che la lavorazione devono aver luogo nel territorio di Settimo San Pietro, si dovranno osservare alcune prescrizioni:

- per la lavorazione del pane dovrà essere usato esclusivamente il "lievito madre";
- il grano dovrà essere di tipo Cappelli, Karalis e altre varietà idonee alla panificazione che verranno proposte dalle agenzie regionali di ricerca e assistenza tecnica, prodotto nel territorio di Settimo San Pietro;
- la semola di grano duro del tipo Cappelli, Karalis e altre varietà idonee alla panificazione che verranno proposte dalle agenzie regionali dovrà essere acquistata secondo il principio "Km zero" da fornitori con sede in Settimo San Pietro o negli immediati dintorni.

Il mancato rispetto dei suddetti obblighi comporterà la revoca della concessione della locazione senza che il locatario possa avanzare alcuna pretesa di risarcimento o altro.

L'Amministrazione, avvalendosi della collaborazione delle agenzie regionali competenti, verificherà puntualmente che il prezzo del grano e della semola siano quelli di mercato.

3. Durata del contratto

Il contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 27 della L. n. 392 del 27.7.1978 e ss.mm.ii. avrà la durata di 6 (sei) anni e, successivamente, si rinnoverà per lo stesso periodo, salvo disdetta, da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

4. Importo mensile per la locazione

L'Amministrazione ha inteso agevolare le attività produttive con l'applicazione di un canone *progressivo* pari:

- al 65% di quello definitivo per il primo anno di locazione;
- al 75% di quello definitivo per il secondo anno;
- al 100% per gli anni successivi sino al sesto.

Il *canone unitario mensile* utilizzato nel calcolo è di € 3,00/mq (superficie lorda) x mese, estrapolato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - 1° semestre 2010 - pubblicata dall'Agenzia del Territorio.

Tenuto conto delle riduzioni il **canone mensile** è così stabilito:

- € 143,00 (euro centoquarantatre/00) per il primo anno di locazione;
- € 165,00 (euro centosessantacinque/00) per il secondo anno di locazione;
- € 219,00 (euro duecentodiciannove/00) per il terzo, quarto, quinto e sesto anno di locazione;

Le somme sopra indicate si intendono al netto dell'IVA.

Il canone base così determinato verrà aggiornato annualmente sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

5. Soggetti ammessi a partecipare

Le unità immobiliari sono state costruite con finanziamento della L.R. n. 37/98, perciò al presente bando possono partecipare esclusivamente cittadini residenti nel Comune di Settimo San Pietro alla data di pubblicazione del presente bando, ricadenti in una delle seguenti categorie:

- persona fisica che intende diventare locatario del bene;
- titolare di un'impresa individuale che intende diventare locatario del bene o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale;
- legale rappresentante di società che intende diventare locatario del bene o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale.

In caso di procuratore speciale dovrà essere allegata la relativa procura in originale o copia conforme all'originale.

Non potranno presentare domanda coloro che risultano già assegnatari di altro locale nello stesso complesso artigianale.

6. Attestazione di sopralluogo

I concorrenti dovranno effettuare il sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto della gara durante il periodo di pubblicazione del presente bando nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 11 alle ore 13,00, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, Piazza Pertini 1, tel. 070.76.91.252.

Il sopralluogo deve essere obbligatoriamente effettuato da persona fisica o titolare di impresa individuale o legale rappresentante di società o ente o dal Procuratore Speciale muniti di apposita documentazione dimostrante la carica ricoperta nonché, di idoneo documento di riconoscimento; la relativa attestazione verrà rilasciata contestualmente al termine del sopralluogo.

Si precisa che colui che si presenterà per effettuare il sopralluogo di cui sopra per conto di un'impresa o di una Società o di un Ente non potrà, in alcun caso, esercitare tale facoltà anche per un'altra impresa o Società o Ente.

7. Criteri di aggiudicazione

La locazione sarà aggiudicata dall'Amministrazione Comunale, sulla base della proposta della commissione di gara appositamente nominata, ai concorrenti che avranno presentato l'offerta giudicata più vantaggiosa sulla base dei seguenti elementi di natura quantitativa e del relativo punteggio.

a) Attività prevalente (massimo 60 punti). Il concorrente dovrà indicare l'attività prevalente che intende insediare nel locale oggetto di locazione. Per attività *prevalente* si intende:

- nel caso di operatore già attivo: quella che determina una quota superiore al 70% del fatturato dell'azienda, risultante da autocertificazione;
- nel caso di persona fisica e/o operatore non ancora iscritto alla camera di commercio: l'attività che *determinerà*, su impegno del concorrente, una quota non inferiore al 70% del fatturato dell'azienda.

Saranno attribuiti i seguenti punteggi:

PANIFICAZIONE ARTIGIANALE:	60 punti
PRODUZIONE PASTA	20 punti
PRODUZIONE DOLCI	10 punti
ALTRE ATTIVITA' ALIMENTARI ARTIGIANALI	5 punti

A pena di esclusione dovrà essere indicata una sola voce dell'elenco di cui sopra. Il punteggio massimo sarà di 60 punti. I punteggi per le attività non sono tra loro cumulabili.

b) Nuovi posti di lavoro creati..... 5 punti

Per *nuovi posti di lavoro* si intende una o più regolari assunzioni da comprovarsi al momento di avvio dell'attività artigianale. Non saranno considerati nuovi posti di lavoro quelli derivanti da eventuali trasferimenti di personale dipendente. I posti di lavoro si intendono *aggiuntivi* rispetto al richiedente. I nuovi posti di lavoro dovranno essere mantenuti per un periodo minimo di tre anni a partire dall'avvio dell'attività. Se oltre al richiedente non fossero creati ulteriori posti di lavoro il punteggio finale sarà zero. Per conseguire i 5 punti dovrà essere garantito *almeno* un nuovo posto di lavoro.

c) Caratteristica dell'attività (massimo 30 punti)

NUOVA ATTIVITA'	30 punti
TRASFERIMENTO E/O POTENZIAMENTO DI ATTIVITA' ESISTENTE	15 punti

d) Qualificazione professionale (massimo 5 punti)

Corso/i di formazione professionale sulla panificazione	5 punti
---	---------

Il/i corso/i di formazione che concorrono al punteggio sono quelli cui il concorrente ha preso parte in qualità di partecipante (corsista) e/o di docente. I “corsi di formazione professionale” ammissibili sono esclusivamente quelli organizzati da soggetti pubblici o privati accreditati, in possesso degli standard qualitativi previsti nel D.M. 166/2001 e quindi inseriti nell’elenco regionale delle Agenzie Formative.

La partecipazione dovrà essere attestata da chi compila la domanda in caso di persona fisica, o dal legale rappresentante (che sottoscrive la domanda) in caso di impresa individuale e/o società.

La documentazione comprovante il/i corso/i sulla panificazione dovrà essere esibita, a pena di decadenza, in caso di aggiudicazione.

Saranno presi in considerazione solo i corsi ultimati prima della pubblicazione del bando di gara.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE. Il plico contenente la documentazione, a pena di esclusione, dovrà pervenire a mezzo del servizio postale oppure con consegna a mano al protocollo comunale entro il termine perentorio fissato per le ore **12:00 del giorno lunedì 16 febbraio 2015**, al seguente indirizzo:

Comune di Settimo San Pietro – Ufficio Tecnico Comunale – Piazza Pertini n. 1 - 09040 Settimo San Pietro (CA).

Il plico contenente la documentazione deve essere, a pena di esclusione, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e deve recare all’esterno, oltre all’intestazione del soggetto offerente e all’indirizzo dello stesso, la seguente dicitura:

“Non Aprire - Offerta relativa alla gara per la concessione in locazione di un immobile di proprietà comunale, ad uso non abitativo, con scadenza il giorno 16/2/2015”

L’invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell’Ente ove per disguidi postali o di altra natura, ovvero, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all’indirizzo di destinazione.

I plichi pervenuti dopo il suddetto termine perentorio di scadenza non saranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

Il plico deve contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

1) **la domanda di partecipazione** (redatta secondo il modello 1 allegato), contenente le generalità complete del sottoscrittore unitamente al codice fiscale e/o partita I.V.A., il numero di telefono, del fax e la dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., redatta in lingua italiana, resa datata e sottoscritta, corredata da copia fotostatica (fronte/retro) di idoneo documento di identificazione in corso di validità, (art. 38, c. 3°, D.P.R. n. 445/2000) con la quale, assumendosene la piena responsabilità, il concorrente:

A. autocertifica i requisiti per la partecipazione al bando, ovvero:

- di essere residente a Settimo San Pietro alla data di pubblicazione del presente bando di gara;
- che a proprio carico (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l’applicazione della pena accessoria dell’incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l’inesistenza di cause ostative di cui

all'art. 1 della legge n. 575/1965 come modificato dall'art. 3 della legge n. 55/1990 (disposizioni antimafia);

- che non è pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/56 e successive modificazioni e successive modificazioni e non sussiste una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- (nel caso di impresa) che l'impresa risulta in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili o che attesta la propria condizione di non assoggettabilità agli obblighi di assunzioni obbligatorie, ai sensi dell'art. 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68;
- di non aver commesso nell'esercizio della propria attività professionale, un errore grave, accertato con qualsiasi mezzo di prova addotto dall'Amministrazione aggiudicatrice e di non essersi reso gravemente colpevole di false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara;
- che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui al D.Lgs. dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune di Settimo San Pietro da qualsivoglia responsabilità al riguardo, impegnandosi sin d'ora ad ottenere, a proprio carico, tutte le autorizzazioni e le utenze necessarie per lo svolgimento dell'attività da insediare;
- di impegnarsi a sostenere a proprio esclusivo carico tutte le eventuali spese che fossero necessarie per le opere funzionali allo svolgimento dell'attività artigianale, come la realizzazione del forno, eventuali impianti antintrusione, di condizionamento, fotovoltaico ecc..., previa richiesta all'Amministrazione Comunale del necessario titolo edilizio;
- di impegnarsi ad osservare le seguenti prescrizioni (in caso di attività relativa alla panificazione artigianale):
 - utilizzare per la lavorazione del pane esclusivamente il "lievito madre";
 - utilizzare grano di tipo Cappelli, Karalis e altre varietà idonee alla panificazione che verranno proposte dalle agenzie regionali di ricerca e assistenza tecnica, prodotto nel territorio di Settimo San Pietro;
 - utilizzare la semola di grano duro del tipo Cappelli, Karalis e altre varietà idonee alla panificazione che verranno proposte dalle agenzie regionali dovrà essere acquistata secondo il principio "Km zero" da fornitori con sede in Settimo San Pietro o negli immediati dintorni.
- di aver preso piena cognizione e di accettare integralmente e senza nessuna riserva le condizioni di locazione riportate nel presente bando e nello schema di contratto di locazione, nonché di tutte le altre circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, e s.m.i. che i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della presente gara, compresa la verifica della loro sussistenza e veridicità ed allo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale, secondo le modalità di legge.

B. autocertifica gli elementi necessari all'attribuzione dei punteggi di cui all'articolo 7, ossia l'attività

prevalente che intende svolgere nel locale oggetto della locazione, i posti di lavoro da creare, se trattasi di nuova attività oppure di trasferimento e/o potenziamento di attività esistente, eventuali corsi di formazione cui ha partecipato;

2) **Attestazione di avvenuto sopralluogo** rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;

3) **Copia dello schema di contratto di locazione, firmato su tutte le pagine per accettazione** dal rappresentante legale del concorrente o da persona abilitata a farlo;

9. CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

- alla locazione viene applicata la disciplina prevista dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche ed integrazioni, pertanto sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, di cui all'art. 9 (Oneri accessori) della citata legge, nonché le spese di ordinaria manutenzione;
- i locali verranno consegnati all'aggiudicatario nello stato in cui si trovano; eventuali lavori di riordino e sistemazione funzionale saranno eseguiti ad esclusiva cura e spese del conduttore e comunque, in ogni caso, autorizzati dal locatore;
- il Comune di Settimo San Pietro garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e resta esonerata dal fornire la relativa documentazione;
- l'aggiudicatario dal momento stesso dell'aggiudicazione rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente bando, nonché di quelle contenute nello schema di contratto allegato al bando medesimo.
- dalla data di stipula del contratto di locazione decorreranno gli effetti attivi e passivi ed il locatario verrà immesso nel possesso dell'immobile locato;
- la locazione è soggetta alle imposte proporzionali di registro, mentre non rientra nel regime i.v.a. del locatore.

Le condizioni di locazione sono in ogni caso riportate nello schema di contratto approvato dall'Amministrazione Comunale, al quale il locatario dovrà uniformarsi.

10. VALIDITÀ DELL'OFFERTA. L'offerta avrà validità per 180 (centottanta) giorni solari decorrenti dalla data di scadenza del termine fissato per la relativa presentazione.

11. APERTURA DEI PLICHI. L'apertura dei plichi avverrà, in seduta pubblica, ad opera dell'apposita Commissione composta da 3 membri con diritto di voto:

- Il Segretario Comunale o suo delegato, in qualità di Presidente;
- Responsabile dell'Area Tecnica o suo delegato, con funzioni di Vice-Presidente;
- Il Responsabile dell'Area Amministrativa o suo delegato.

Presenzierà alle sedute, con funzioni di segretario, un delegato dell'Area Tecnica, senza diritto di voto.

All'apertura dei plichi e delle buste potrà presenziare chiunque vi abbia interesse.

Il giorno **martedì 17 febbraio 2015 alle ore 10:30** presso l'Ufficio Tecnico Comunale (indirizzo al punto 8), in seduta pubblica la commissione provvederà a verificare l'ammissibilità delle offerte attraverso l'esame della documentazione presentata da tutti i partecipanti alla gara.

Si procederà poi in seduta riservata all'attribuzione dei punteggi ed alla redazione della graduatoria

provvisoria.

La graduatoria provvisoria, con l'indicazione analitica del punteggio conseguito da ciascun concorrente sarà pubblicata ed esposta per 10 giorni nell'albo pretorio on-line del Comune.

Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione alla commissione entro i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di pubblicazione all'albo pretorio. All'opposizione gli interessati hanno facoltà di allegare eventuali documenti integrativi a quelli presentati ai fini del concorso. Non sono valutabili, ai fini della determinazione del punteggio dell'opponente i documenti e i certificati che egli avrebbe potuto e dovuto presentare nei termini del concorso.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi fra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio. La data dei sorteggi sarà comunicata agli interessati, che hanno diritto di assistervi, con almeno cinque giorni di anticipo.

La graduatoria pubblicata dopo i sorteggi costituisce provvedimento definitivo.

Con successiva comunicazione il primo concorrente in graduatoria sarà convocato per la scelta del locale.

L'aggiudicazione sarà efficace, in via definitiva, soltanto dopo che gli uffici comunali avranno effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli nei confronti dell'aggiudicatario/i circa il possesso di tutti i requisiti di partecipazione richiesti nel presente bando, dei documenti auto-certificati, nonché dei requisiti richiesti dalle vigenti normative per la stipulazione dei contratti con le pubbliche Amministrazioni.

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con apposita determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica.

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

Ciascun aggiudicatario, contestualmente alla stipula del contratto, dovrà versare, a titolo di deposito cauzionale fruttifero, un importo pari a n. 2 (due) mensilità del canone di locazione, a garanzia della conservazione dell'immobile oggetto della locazione.

12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO. Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Marco Monni, tel: 070- 76.91.215, e-mail: marco.monni@comune.settimosanpietro.ca.it.

13. INFORMATIVA EX D.P.R. N. 196/2003 SUI DATI PERSONALI: Si informa che i dati personali forniti dalle ditte partecipanti verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento di funzioni istituzionali nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti. Il trattamento dei dati personali verrà effettuato con strumenti manuali, informatici o telematici in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza. In ogni caso la protezione sarà assicurata anche in caso di attivazione di strumenti tecnologicamente più avanzati di quelli attualmente in uso. Il conferimento dei dati in via diretta mediante dichiarazione sostitutiva, o indiretta mediante indicazione dell'amministrazione presso la quale possono essere acquisiti è da ritenersi obbligatorio. Il rifiuto di rispondere comporterà automaticamente l'esclusione dalla gara. Si rammenta, infine, che le ditte partecipanti potranno esercitare i diritti riconosciuti dall'art. 13 della L. 675/96.

Settimo San Pietro, li 13/1/2015

Il Responsabile dell'Area Tecnica

(F.to Ing. Marco Monni)

