

COMUNE DI Pomarance
(Provincia di Pisa)

**Bando di gara per l'assegnazione in locazione di immobile commerciale di proprietà comunale
sito in Larderello**

Art. 1. Finalità.

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 167 del 08/09/2016 nonché della determinazione del Funzionario Responsabile del Settore Finanze Bilancio e SVE n. 56 del 20/09/2016, il Comune di Pomarance intende concedere in locazione un locale commerciali di proprietà comunale sito in Larderello via Renato Fucini, secondo procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, a favore del soggetto che dia maggiori garanzie di proficua valorizzazione del complesso dei locali e si proponga di avvalersene per un uso che sia coerente con le finalità perseguite dall'Amministrazione Comunale.

Art. 2. Oggetto.

La locazione commerciale ha ad oggetto i seguenti beni appartenenti al Comune da destinare all'attività commerciale o artigianale solo ed esclusivamente per quelle tipologie indicate nel presente bando di gara:

- immobile sito in Larderello via Renato Fucini identificato al foglio 169, part. 107 sub 21, categoria D/8 e sue pertinenze, già sede di locale bar, mensa e spazi ricreativi.

Il tutto come meglio indicato nell'allegata planimetria che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando.

I locali saranno disponibili a partire indicativamente da gennaio 2017. I locali non sono dotati di nessun tipo di arredo, essendo gli arredi attualmente presenti di proprietà dell'attuale locatario. L'affitto avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano privi appunto degli arredi che risultano di proprietà dell'attuale occupante.

Art. 3. Durata della locazione.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 la locazione ha durata di sei anni, con rinnovo di ulteriori 6 anni, fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata.

Art. 4. Canone di locazione

Il canone annuo dovuto dal locatario sarà quello risultante dalla gara sulla base della proposta che verrà formulata dai partecipanti.

Il canone verrà aggiornato annualmente e automaticamente nella misura pari al 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita (indice FOI).

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione utilizzando solo ed esclusivamente il modello B allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale.

Non saranno accettate offerte per canoni mensili inferiori a 100 euro.

Il suddetto canone dovrà essere versato alle casse comunali in via anticipata entro il 30 di gennaio per il primo semestre e entro il 31 luglio per il secondo semestre di ciascun anno. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto ed incameramento della fidejussione di cui all'art. 11 del contratto di affitto.

Art. 5. Soggetti legittimati a partecipare alla gara.

Non possono partecipare al bando persone fisiche e giuridiche:

- a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) nei cui confronti sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto, fermo restando quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia (articolo 80, comma 2, del nuovo codice dei contratti).
- c) che hanno commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- d) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- e) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
- f) che, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689.
- g) che si sono resi colpevoli di gravi illeciti professionali di cui alla lettera C) comma 5 art. 80 del D. Lgs 50/16 e che non abbiano adottato misure di autodisciplina.
- h) che sono stati condannati per uno dei reati indicati al comma 1 art. 80 lett. a) b) c) d) e) f) g) con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale in seguito alla quale sia ancora applicabile un periodo di esclusione stabilito direttamente nella sentenza ovvero desumibile ai sensi dell'art. 80 comma 10, a meno di effettiva e completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata di cui all'art. 80 comma 3.
- i) che risultino in conflitto d'interesse legato alla sua partecipazione alla procedura di gara.
- l) che non sono stati soggetti alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (articolo 80, comma 5, lettera f) del codice);
- m) che abbiano violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui all'art. 17 della L. 55/1990 e che la stessa non sia stata rimossa.

Le Persone giuridiche dovranno indicare il numero d'iscrizione al Registro delle Imprese, la sede della Camera di Commercio I.A.A. e il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società.

Nel caso di partecipazione alla gara di due o più persone fisiche si dovrà allegare una dichiarazione con la quale si impegnano a costituire apposita Società entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione della gara, pena l'esclusione.

Art. 6. Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia fatto l'offerta economicamente più vantaggiosa, che verrà valutata dalla Commissione giudicatrice sulla base dei sotto indicati fattori ponderali, a ciascuno dei quali è attribuito il seguente punteggio:

A) PROPOSTA DI UTILIZZO DEI LOCALI fino a 60 punti.

L'immobile di cui trattasi è concesso in locazione nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e privo di ogni arredo. Tutte le spese necessarie per l'adeguamento dei locali e per il loro arredo sono poste a carico del conduttore. Di detta situazione l'offerente dovrà tenere conto nella formulazione dell'offerta economica.

I concorrenti dovranno presentare una proposta di utilizzo dei locali contenente una descrizione dettagliata dell'attività che si intende insediare.

Non saranno considerate valide (e conseguentemente verranno escluse) le offerte che prevedano l'attività di Bar per meno di 72 ore settimanali distribuite su 6 giorni.

Il punteggio di 60 verrà attribuito tenendo conto dei periodi di funzionamento dei servizi Bar e Mensa, nonché di altri servizi e attività che potranno essere svolti presso i locali oggetto del presente bando.

SERVIZIO BAR 20 PUNTI

All'offerta che prevederà il maggior numero di ore di apertura del servizio Bar eccedenti le 72 settimanali verranno attribuiti 20 punti.

Alle altre offerte verrà attribuito il punteggio in base alla proporzione seguente:

$$\text{punteggio attribuito all'offerta "i"} = \frac{20 \times \text{maggiorazione oraria offerta "i"}}{\text{maggiorazione oraria offerta migliore}}$$

Nel caso di mancata maggiorazione dell'orario di apertura del servizio Bar verrà attribuito il punteggio "zero"

SERVIZIO MENSA 20 PUNTI

All'offerta che prevederà il maggior numero di giorni per settimana di apertura del servizio Mensa giornaliera¹ verranno attribuiti 20 punti.

Alle altre offerte verrà attribuito il punteggio in base alla proporzione seguente:

$$\text{punteggio attribuito all'offerta "i"} = \frac{20 \times \text{giorni/settimana offerta "i"}}{\text{giorni/settimana offerta migliore}}$$

Nel caso di mancata erogazione del servizio mensa verrà attribuito il punteggio "zero"

ALTRI SERVIZI 20 PUNTI

E' ammesso l'insediamento di altre attività artigianali, commerciali e/o ricreative.

Si precisa che al momento dell'insediamento dell'attività artigianale o commerciale è necessario, per poter iniziare l'attività, la presentazione al Comune di una relazione redatta da tecnico esperto dalla quale si

¹ per mensa giornaliera s'intende il servizio di erogazione pasti nella fascia oraria 12-14

evinca che l'attività medesima rispetta i limiti massimi previsti dal piano di zonizzazione acustica comunale.

Alle offerte che prevedano l'attivazione di altri tipi di attività e servizi verranno attribuiti da 0 a 20 punti ad insindacabile giudizio della commissione.

B) OFFERTA ECONOMICA: fino a 40 punti

L'interessato dovrà formulare una offerta economica indicando il canone mensile che sarà tenuto a pagare al Comune di Pomarance in caso di aggiudicazione.

All'offerta maggiore verrà attribuito il punteggio di 40.

Alle altre offerte verrà attribuito il punteggio in base alla seguente proporzione:

$$\text{punteggio attribuito all'offerta "i"} = \frac{40 \times C_{mi}}{C_{mmax}}$$

dove

40 è il punteggio massimo attribuibile

C_{mi} è il canone mensile offerto dal concorrente "i"

C_{mmax} è il canone mensile maggiore offerto dai concorrenti in sede di gara.

Per la formulazione dell'offerta economica deve essere utilizzato il modello B allegato al presente bando.

In caso di parità di punteggio si darà preferenza al concorrente che abbia ottenuto il punteggio più alto per la proposta di utilizzo dei locali.

La proposta formulata costituisce impegno unilaterale. Per ciò che attiene alle penalità ed alle cause di rescissione del contratto si rinvia ai contenuti del contratto di locazione che forma parte integrante del presente bando, nonché alla normativa vigente in materia.

E' fatto salvo il diritto di prelazione per l'attuale conduttore ai sensi dell'art. 40 della L. 392/78: a tal fine, qualora l'offerta giudicata migliore non sia quella dell'attuale conduttore, quest'ultimo avrà la possibilità di uniformarsi alle condizioni economiche e qualitative dell'offerta migliore entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione da parte del Comune.

Si precisa che la mancata occupazione dei locali e attivazione dei servizi secondo la proposta di cui alla lettera A) del presente articolo nel termine di sei mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, comporta la facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere alla risoluzione del contratto ed all'incameramento della garanzia fidejussoria di cui all'art. 11 del contratto di affitto. In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di concedere la locazione al soggetto che segue in graduatoria.

Art. 7. Obblighi principali del conduttore.

Gli obblighi principali del conduttore sono quelli previsti nello schema di contratto allegato al presente bando.

Oltre a quanto contenuto nel suddetto documento, il conduttore deve:

- intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate negli articoli 10 e 11 dello schema di contratto;

pagare semestralmente il canone di locazione quale risulterà ad esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente, pena la risoluzione del contratto di locazione;

- garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale;
- Provvedere a proprie spese a dotarsi di arredi idonei a svolgere l'attività prevista, nonché a rimuovere gli stessi alla cessazione della locazione lasciando completamente liberi i locali oggetto

del presente bando. In caso contrario il Comune potrà procedere in vece del locatario rivalendosi sullo stesso tramite escussione della polizza fideiussoria.

- Mantenere aperto il bar per minimo 72 ore settimanali distribuite su 6 giorni per settimana (ammesso un solo giorno di chiusura che non dovrà essere nè di sabato nè di domenica);
- Riservare l'orario di apertura per almeno 6 ore alla fascia oraria mattutina dalle 07:00 alle 14; 4 ore nella fascia pomeridiana dalle 14:00 alle 20:00 e 2 ore nella fascia serale dalle 20:00 alle 24:00;
- prorogare o anticipare l'orario di apertura in occasione di spettacoli e/o eventi organizzati presso il limitrofo cinema/teatro, qualora detti spettacoli vengano realizzati in una fascia oraria totalmente o parzialmente differente all'orario di apertura in vigore.
- Rendere disponibili gratuitamente al Comune parte dei locali in occasione di interventi di protezione civile, presentazioni, assemblee ecc... organizzati nell'ambito dell'attività istituzionale dell'ente, con la possibilità di erogare gratuitamente (dietro richiesta del Comune) sino ad un massimo di 50 pasti annui ad operatori impegnati in attività di protezione civile ed altre attività socio assistenziali.
- Comunicare al Comune l'orario di apertura dei servizi Bar e Mensa adottati ed i successivi eventuali cambiamenti, sempre nel rispetto degli obblighi di apertura minima del servizio BAR.
- accettare integralmente i contenuti della bozza del contratto di locazione che forma parte integrante della presente procedura.

Art. 8. Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta.

A pena di esclusione, **entro le ore 12 del giorno 17 ottobre 2016**, gli interessati devono far pervenire al Protocollo Generale del Comune di Pomarance, Piazza Sant'Anna n. 1, un plico recapitato a mano o a mezzo posta o corriere autorizzato.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

“NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER LOCAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE POSTO IN LARDERELLO - Via R. Fucini”.

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, tre buste contraddistinte rispettivamente con le lettere “A”, “B” e “C” che dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, recanti l'indicazione del mittente e controfirmate sui lembi di chiusura.

La partecipazione è subordinata alla costituzione di un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 2% di un canone annuo fittizio a base d'asta di € 6.000 qui previsto ai soli fini dell'individuazione della cauzione. Tale deposito dovrà essere costituito mediante versamento presso la Tesoreria Comunale-Cassa di Risparmio di Volterra – Ag. di Pomarance o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Pomarance - servizio Tesoreria.

Busta “A”

La busta “A”, recante la scritta esterna “DOCUMENTAZIONE”, dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

- 1) la domanda di partecipazione con relative autocertificazioni ai sensi del DPR 445/2000 (modello A allegato al presente bando) che, **pure a pena di esclusione**, deve:
 - essere compilata in lingua italiana e in marca da bollo € 16,00;
 - essere datata e sottoscritta dalla persona fisica, o dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;

- 2) Per partecipazione alla gara di due o più persone fisiche dichiarazione sottoscritta dai richiedenti, con la quale si impegnano a costituire apposita Società entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione della gara, pena l'esclusione;
- 3) una copia del contratto di locazione, firmato in ogni pagina per accettazione dalla persona fisica o negli altri casi dal legale rappresentante o dal titolare;
- 4) attestazione rilasciata dal Comune attestante l'effettuazione del sopralluogo obbligatorio. E' obbligatorio che l'offerente prenda visione dei locali oggetto di locazione prima di formulare l'offerta, accompagnato da un incaricato del Comune. A tale scopo l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune è disponibile, previo appuntamento fissato telefonicamente ai numeri 0588 62358 - 0588 62376.
Di detto sopralluogo l'Amministrazione rilascerà apposita attestazione che dovrà **obbligatoriamente** essere inserita tra i documenti per partecipare alla gara.
- 5) Ricevuta in originale/assegno circolare comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale previsto da questo stesso art. 8.

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta "B"

La busta "B", recante la scritta esterna "PROPOSTA DI UTILIZZO DEI LOCALI", dovrà contenere, **a pena di esclusione**, l'offerta concernente i punti diretti a definire la qualità del progetto di gestione, ossia una descrizione dettagliata dell'attività che si intende insediare.

Dalla descrizione si dovranno desumere:

- maggiorazione dell'orario di apertura del Bar rispetto alle 72 ore settimanali minime obbligatorie
- giorni di apertura per settimana del servizio di mensa giornaliera.
- le altre attività diverse dalle precedenti che il concorrente attiverà presso le strutture locate.

Busta "C"

La busta "C", recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, **a pena di esclusione**, l'indicazione (modello B in marca da bollo € 16,00 allegato al presente bando) del canone mensile offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale).

Il progetto di gestione e l'offerta economica dovranno essere sottoscritti dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Art. 9. Espletamento della gara e disposizioni varie.

Non sono ammesse offerte "condizionate" o "a termine".

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Per l'apertura delle buste la commissione giudicatrice si riunirà il primo giorno lavorativo successivo a quello di scadenza per la presentazione delle offerte, alle ore 10 presso la sede comunale di Piazza Sant'Anna n. 1 - Pomarance. Eventuali modifiche di luogo e orario verranno tempestivamente comunicate ai concorrenti.

L'apertura della busta A contenente la documentazione amministrativa avverrà in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega.

La Commissione giudicatrice, all'uopo nominata dopo la scadenza del termine ultimo per la presentazione delle candidature, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui all'art. 5 e la correttezza formale delle offerte e della documentazione.

Si inizierà con la valutazione della documentazione contenuta nei plichi.

Una volta esaminate le offerte e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, in seduta segreta, procederà all'apertura della busta "B" contenente la "PROPOSTA DI UTILIZZO DEI LOCALI" e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Successivamente, in seduta pubblica che verrà tempestivamente comunicata a tutti i partecipanti, si procederà all'apertura delle buste "C" e si provvederà all'aggiudicazione in via provvisoria con redazione di apposito verbale.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito di approvazione del predetto verbale con determinazione del Funzionario Responsabile del Settore Finanze Bilancio e SVE.

Ai fini dello svolgimento della gara, per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento al Titolo II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, in quanto applicabile.

Al momento della sottoscrizione della locazione l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento della prima rata del canone di locazione sulla base dell'offerta formulata in sede di gara, per il periodo che va dalla data di sottoscrizione alla scadenza più prossima tra quelle di cui al precedente articolo 4.

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Pomarance per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione con apposita determinazione del Funzionario Responsabile del Settore Finanze Bilancio e SVE da notificare all'interessato a mezzo raccomandata R/R, alla revoca dall'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta.

In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di sottoscrizione del contratto per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del D. lgs 196/03; la presentazione della domanda da parte della ditta concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura. Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 241/1990.

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente sono in pubblica visione e a disposizione presso il Settore Finanze Bilancio e SVE del Comune di Pomarance Piazza Sant'Anna n. 1 tel. 0588-62320 fax 0588 65470 e-mail finanze@comune.pomarance.pi.it.

Pomarance, li 26 settembre 2016

IL DIRETTORE DEL SETTORE
FINANZE BILANCIO E SVE
F.to Dott. Rodolfo Noccetti

MODELLO A: MODULO DI DOMANDA E DICHIARAZIONE DA INSERIRE NELLA BUSTA A
MODELLO B: MODULO OFFERTA ECONOMICA DA INSERIRE NELLA BUSTA C
ALLEGATO C: PLANIMETRIE
ALLEGATO D: BOZZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

