

COMUNE DI SAN PIETRO VERNOTICO
Provincia di Brindisi
UOS 2

☎ P.zza G. Falcone ☎0831/654741
Cod.Fisc. 80001910746
Sito Web:
Indirizzo E-mail:

Telefax 0831/653763
Part.IVA 01213110743
www.comune.sanpietrovernotico.br.it
cosima.saracino@spv.br.it

AVVISO D'ASTA

Per l'affidamento, mediante concessione in locazione, dell'uso dell'intero immobile di proprietà comunale posto in San Pietro Vernotico alla Via Torchiarolo, denominato ex O.N.M.I., da destinare per la realizzazione di **una comunità socio-riabilitativa per disabili**, conforme ai requisiti di cui alla vigente normativa nazionale e regionale che disciplina la materia (L. 328/2000, L.R. 19/2006 e regolamento regionale n. 4/2007, in particolare articolo 57). Di tale immobile è disponibile, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la relativa planimetria. Sussiste, nel presente procedimento di gara, la **possibilità di destinazione parziale dell'immobile a centro diurno di cui all'articolo 60 del regolamento regionale n. 4 del 2007**, così come meglio esplicitato nelle successive disposizioni relative all'individuazione del contraente.

IL RESPONSABILE DELLA UOS2

Vista la deliberazione consiliare n. 44 del 09.10.2009, la deliberazione della Giunta Comunale n. 136 del 20.06.2011, nonché la propria determinazione n. 359 del 30.06.2011, atti tutti che qui si intendono integralmente riportati ancorché non materialmente allegati,

RENDE NOTO

Che il giorno **27.07.2011** alle ore **9,00**, in una sala aperta al pubblico di questo Comune, avrà luogo, con le modalità di cui appresso, l'asta pubblica per la concessione in locazione dell'intero immobile di proprietà comunale posto in San Pietro Vernotico alla Via Torchiarolo, denominato ex O.N.M.I., identificato al N.C.T. foglio 40 particelle 269 – 270, composto dal seminterrato, piano rialzato, primo piano e giardino di pertinenza, per il canone mensile a base d'asta, comprensivo di qualsiasi onere aggiuntivo e dell'I.V.A., di €18.000,00 annui e per il periodo di 18 anni, salvo successivi rinnovi di sei anni in sei anni.

DISCIPLINARE PER LA SELEZIONE DEL CONTRAENTE

1)- Soggetti ammessi alla selezione

Avuto riguardo ai principi sanciti nell'articolo 21 del regolamento regionale 18.01.2007, n. 4, la presente selezione è riservata ai soggetti del terzo settore abilitati, secondo la normativa vigente in materia, all'esercizio dell'attività cui è destinato l'immobile che ricade nella sfera delle attività socio assistenziale e socio riabilitativa di soggetti in situazione di handicap così come espressamente previsto nell'articolo 57 del medesimo regolamento regionale n. 4/2007.

2)- Requisiti di ammissibilità

Detti concorrenti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti di ammissibilità alla selezione:
a)- possesso di solidità economica e finanziaria certificata da idonea garanzia bancaria correlata al valore dell'intervento oggetto della presente gara pari a circa €320.000,00;

b)- esecuzione in corso, o almeno nell'ultimo triennio, a decorrere dalla data di pubblicazione del presente bando, di attività socio sanitaria ed assistenziale a soggetti disabili presso strutture pubbliche o private, attestata da apposita certificazione rilasciata dalle strutture medesime.

3)- Modalità di individuazione del contraente

L'asta pubblica sarà tenuta con il metodo dell'offerta segreta; il criterio di aggiudicazione da adottarsi per l'individuazione del contraente è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa selezionata sulla base della valutazione degli elementi che qui di seguito si riportano in ordine decrescente, corredati delle modalità di attribuzione dei punteggi:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI NATURA QUANTITATIVA	Max Punt 60
OFFERTA ECONOMICA max 50 punti	
<p>➤ Sub Elemento 1 (max 40 punti): percentuale di aumento del canone di locazione rispetto a quello posto a base d'asta pari ad € 18.000,00 annui:</p> <p>Sarà applicato il criterio di attribuzione del punteggio in modo inversamente proporzionale con attribuzione di punti 50 al concorrente che risulterà aver offerto il canone più alto risultante dalla percentuale in aumento offerta in sede di gara ed agli altri concorrenti, punteggi inversamente proporzionali secondo la seguente formula:</p> <p>Xp (punteggio offerta in esame) = <u>Prezzo dell'offerta da valutare x 50 / Prezzo dell'offerta di maggiore valore presente in gara</u></p> <p>Il prezzo offerto oggetto della presente formula matematica è quello indicato in sede di gara dai concorrenti nello "Schema di Offerta" allegata al presente bando.</p>	
<p>➤ Sub Elemento 2 (max 10 punti): percentuale di ribasso sulla detrazione di € 13.000,00 [disposta al punto 4) del dispositivo della deliberazione consiliare n. 44/2009, nonché al punto 1, lett. c) della delibera di Giunta Comunale n. 136 del 20.06.2011], limitata agli investimenti ad effettivo carico del conduttore, con esclusione, pertanto, degli interventi coperti da finanziamenti pubblici:</p> <p>Sarà applicato il criterio dell'attribuzione del punteggio in modo inversamente proporzionale, con attribuzione di punti 10 all'importo più basso risultante dalla percentuale di ribasso offerta in sede di gara ed agli altri concorrenti, punteggi inversamente proporzionali secondo la seguente formula:</p> <p>Xp (punteggio offerta in esame) = <u>Importo in detrazione di maggiore valore presente in gara x 10 / Importo in detrazione offerto da valutare</u></p> <p>Il prezzo offerto oggetto della presente formula matematica è quello indicato in sede di gara dai concorrenti nello "Schema di Offerta" allegata al presente bando.</p>	
TERMINE DI AVVIO DELLA GESTIONE max 10 punti	
<p>Il concorrente, così come previsto nella scheda – offerta, indicherà il numero dei giorni massimi decorrenti dalla data della stipula del contratto entro i quali sarà avviata la gestione del Centro.</p> <p>Ai fini dell'attribuzione del punteggio sarà adottata la seguente formula:</p> <p>Z = T_{min} / T_i * 10</p> <p><i>Dove:</i> Z = punteggio attribuito al concorrente; T_i = il numero dei giorni offerti dal concorrente; T_{min} = il numero minimo di giorni proposto presente in gara; 10 = peso attribuito all'elemento di valutazione. Pertanto 10 punti saranno attribuiti al concorrente che avrà proposto il minor numero di giorni per l'avvio delle gestione (T_{min}), mentre agli altri, saranno attribuiti i punteggi inversamente proporzionali. Saranno attribuiti zero punti nel caso non sarà indicato tale numero previsto nella scheda offerta.</p>	

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI NATURA QUALITATIVA	Max Punti 40
PROGETTO TECNICO max 40 punti	
<p>➤ Sub Elemento 1 (max 30 punti): Qualità delle soluzioni tecniche proposte con il progetto di ristrutturazione ed adeguamento dell'edificio e loro conformità alla prescrizioni del regolamento regionale n. 4/2007:</p> <p>Al presente elemento sarà attribuito il punteggio discrezionale della commissione giudicatrice.</p> <p>➤ Sub Elemento 2 (10 punti): <i>Destinazione parziale dell'immobile oggetto di locazione, a Centro diurno di cui all'articolo 60 del regolamento regionale n. 4/2007:</i></p> <p>Al presente elemento saranno attribuiti 10 punti in presenza di accettazione della proposta in tal senso ovvero zero punti in assenza.</p>	

Si procederà all'aggiudicazione dell' asta anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione a norma del secondo comma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (sorteggio in seduta pubblica).

4)- Modalità di presentazione dell'offerta

Per essere ammesso all'asta il concorrente, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 23.05.1924 n. 827, dovrà recapitare apposito plico di gara mediante consegna diretta presso l'ufficio protocollo del Comune durante le ore di apertura al pubblico (Da Lunedì a Venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,00); in alternativa detto plico potrà essere fatto pervenire mediante servizio postale pubblico o privato oppure tramite terzi (ad esempio corriere).

Il suddetto plico dovrà risultare chiuso in modo tale da assicurare la segretezza del contenuto ed essere controfirmato su tutti i lembi di chiusura dal concorrente. Lo stesso deve essere indirizzato al Comune di San Pietro Vernotico – UOS 2 - Piazza G. Falcone - e recare all'esterno, oltre il mittente, la seguente annotazione:

“Offerta per l'asta pubblica del giorno per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale di via Torchiarolo denominato ex ONMI“.

Il plico medesimo dovrà contenere quanto segue:

a) l'offerta posta in busta chiusa in modo tale da assicurare la segretezza del contenuto. Detta offerta, redatta in bollo da € 14,62 fatte salve le esenzioni previste dalla normativa vigente in materia di imposto di bollo, deve essere espressamente riferita all'asta di cui trattasi e deve essere debitamente firmata dal concorrente utilizzando l'allegata scheda a tal fine predisposta dal responsabile del procedimento. In caso di offerte non formulate sul modulo di cui all'allegato B al presente avviso, le stesse dovranno contenere, a pena di esclusione, tutti gli elementi e prescrizioni previsti nel modulo medesimo. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida ai fini della gara, quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ex art. 72 R.D. n. 827/1924.

La busta contenente l'offerta dovrà essere controfirmata su tutti i lembi di chiusura dal concorrente. In detta busta non dovranno essere inseriti altri documenti.

b) la dichiarazione prodotta dal concorrente secondo le indicazioni e prescrizioni tutte di cui allo schema allegato al presente bando sotto la lettera A). In presenza di dichiarazione non formulata sul predetto modulo, la stessa dovrà contenere, a pena di esclusione, tutti gli elementi e prescrizioni previsti nel modulo medesimo

c) Cauzione provvisoria del valore di €6.480,00.

Detta cauzione può essere prestata alternativamente mediante:

1) **Ricevuta postale** attestante l'avvenuto versamento a favore della tesoreria comunale di San Pietro Vernotico (c/c n. 12894721) della somma predetta di €6.480,00 ovvero mediante versamento presso la Banca Popolare Pugliese – Tesoriere comunale - previa emissione di reversale d'incasso da parte dell'Ufficio comunale di ragioneria.

2) **fidejussione bancaria o assicurativa o atto di fidejussione** da prestarsi secondo la normativa vigente, dello stesso valore di € 6.480,00, rilasciata dai soggetti abilitati (Istituti di Credito, Compagnie di Assicurazione, Intermediari finanziari).

5)- Termine di presentazione dell'offerta

Il plico medesimo dovrà pervenire al Comune di San Pietro Vernotico con una delle modalità sopra riportate, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 26.07.2011** (precedente a quello fissato per l'asta).

Si avverte che oltre detto termine non resta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente e che non si farà luogo ad offerta di miglioria, né sarà consentita in sede di gara, la presentazione di altra offerta.

CONDIZIONI GENERALI

Tutte le condizioni che regolano i rapporti tra il Comune ed il locatario sono contenute nell'apposito schema di contratto depositato presso l'Ufficio UOS2 in visione, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 (tel. 0831-654741; fax 0831-653763). Sono disponibili per la visione e

Si fa presente che il presente bando e lo schema di contratto sono altresì disponibili per essere scaricati gratuitamente sul sito di questo Comune www.comune.sanpietrovernotico.br.it

La partecipazione alla gara implica la piena conoscenza delle condizioni sopra descritte e di quelle indicate nella delibera consiliare n. 44 del 09.10.2009 nonché nella deliberazione della Giunta Comunale n. 136 del 20.06.2011 e, infine, nello schema di contratto che qui di seguito si riporta nella parte che regola i rapporti col locatario.

La verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara sarà effettuata nei confronti dell'aggiudicatario. In caso di dichiarazione mendace o di mancata presentazione, nei termini fissati, della documentazione attestante il possesso dei requisiti dichiarati, il Comune provvederà all'incameramento della cauzione provvisoria ed all'aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria previa verifica dei requisiti dichiarati da quest'ultimo e, così via per i successivi concorrenti in ordine di graduatoria.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione nel termine di 30 giorni dall'acquisizione della comunicazione di aggiudicazione del funzionario responsabile dell'UOS 2 con avvertenza che, scaduto tale termine per fatto dell'aggiudicatario stesso, l'aggiudicazione si intenderà revocata con la perdita da parte del medesimo della somma versata a titolo di cauzione provvisoria che sarà incamerata dal Comune. In tal caso il Comune ha facoltà di aggiudicare la gara al concorrente che segue in graduatoria e, così per i concorrenti successivi.

La cauzione provvisoria sarà svincolata ai concorrenti non aggiudicatari subito dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione definitiva, mentre al soggetto risultato aggiudicatario subito dopo la stipula del contratto di concessione della locazione.

SCHEMA DI CONTRATTO (clausole)

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'intero immobile di sua proprietà sito in San Pietro Vernotico alla via Torchiarolo, denominato "ex ONMI" identificato al N.C.T. foglio 40 particelle 269 – 270 e composto da: piano seminterrato, piano rialzato e primo piano, nonché dal giardino di pertinenza.

L'immobile locato è destinato per la realizzazione di una comunità socio-riabilitativa per disabili, conforme ai requisiti di cui alla vigente normativa nazionale e regionale che disciplina la materia (L. 328/2000, L.R. 19/2006 e regolamento regionale n. 4/2007, in particolare articolo 57), nonché per la realizzazione di un Centro diurno di cui all'articolo 60 del regolamento regionale n. 4 del 2007 se ed in quanto proposta in sede di gara dall'aggiudicatario della locazione.

Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

2. La locazione avrà durata di anni 18 con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto.

E' consentito alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è consentita la rinnovazione tacita di sei anni in sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.

Alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/78.

3. Il canone annuo di locazione, così come determinato a seguito dell'offerta del conduttore, dovrà essere corrisposto al Comune di San Pietro Vernotico in rate semestrali anticipate entro dieci giorni dalla data di inizio della locazione e dalla data di scadenza semestrale ed annuale successive. Il canone sarà indicizzato annualmente, a partire dall'anno successivo a quello di inizio del contratto suddetto, sulla base del 75% dell'indice ISTAT del costo della vita per le famiglie, riferito al mese d'inizio della locazione. L'importo relativo all'adeguamento sarà versato al Comune, senza ulteriore richiesta scritta, in uno con quello relativo al semestre successivo alla scadenza annuale;

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

4. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

5. La parte conduttrice si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i lavori previsti nel progetto prodotto in sede di gara che dovrà contenere, oltre le proposte migliorative, la ristrutturazione ed adeguamento dei locali oltre che del piano rialzato e del piano primo, anche del piano seminterrato per intero o almeno della parte necessaria alla localizzazione di alcuni servizi (lavanderia, cucine, ecc.), nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'edificio con riferimento a tutte le norme di sicurezza vigenti e per ottenere l'agibilità, prima di essere utilizzato per l'uso previsto.

6. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

7. In caso del mancato rispetto dell'obbligo assunto dall'aggiudicatario con riferimento al numero dei giorni indicati in gara, decorrenti dalla data della stipula del contratto rispetto all'inizio della gestione, sarà applicata una penale pari allo 0,3% del valore annuo del contratto per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo percentuale pari al 10%. Superato tale limite percentuale il presente contratto sarà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c..

8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della citata Legge 392/78.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

10. a partire dal secondo anno successivo alla stipula del contratto di locazione, tutti gli investimenti per interventi strutturali, diversi dalla ordinaria e straordinaria manutenzione, che il conduttore effettuerà sull'immobile verranno detratti dal canone di locazione annuo di contratto

nella misura massima determinata a tal fine nell'offerta prodotta in sede di gara dal locatario medesimo, previa proposta del responsabile del patrimonio, approvata dall'organo esecutivo.

11. *Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato sono a carico della parte conduttrice (tassa asporto rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, ecc.).*

12. *E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.*

13. *La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.*

Le parti convengono di riconoscere la costituzione di un apposito comitato consultivo, costituito dai rappresentanti delle associazioni di volontariato, operanti nel settore della disabilità e con sede nel Comune di San Pietro Vernotico, che si affiancherà agli uffici comunali preposti al controllo ispettivo dell'immobile.

14. *La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni causati a terzi o all'edificio nell'esercizio dell'attività, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune di San Pietro Vernotico (per tale aspetto il locatario è tenuto a stipulare polizza assicurativa con primaria compagnia per massimale adeguato all'entità del rischio stabilito convenzionalmente in € 2.500.000,00 per danni causati a terzi ed in € 500.000, per danni causati all'edificio).*

La parte conduttrice si obbliga a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

15. *Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.*

16. *Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9 e 11 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 cc e senza necessità di costituzione in mora.*

17. *L'imposta di bollo, se dovuta è a carico del conduttore, mentre l'imposta di registro, ai sensi dell'articolo 8 della Legge 392/78 è a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna. In ogni caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La parte conduttrice consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte locatrice, che provvederà poi a chiedere il rimborso nella quota spettante. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.*

18. *Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. 30.06.2003, n. 196).*

San Pietro Vernotico, lì *.

Il Conduttore

Il Locatore