

BANDO

BANDO DI GARA per la concessione di un locale commerciale con annessa abitazione in Alghero loc. Maristella

L'Agenzia Laore Sardegna, in esecuzione della Determinazione del Direttore del Servizio Infrastrutture e Patrimonio n°420/2013 del 18 luglio 2013

RENDE NOTO

che intende affidare in concessione un locale commerciale con annessa abitazione in Alghero località Maristella.

L'immobile è catastalmente individuato al Fg.48 mapp.le 296 sub 1 con annessa abitazione al piano superiore individuata al sub. 2 oltre alla relativa area di pertinenza. L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova di cui il concorrente avrà preso preventiva visione e conoscenza. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria volti al recepimento delle norme igieniche e di miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori

Il fabbricato dovrà essere destinato prioritariamente a servizi alla borgata.

Requisiti Soggettivi

I fabbricati (non funzionali ma non ancora consegnati alla Regione) ad uso prevalentemente non abitativo, verranno affidati in concessione dall'Agenzia Laore a soggetti regolarmente iscritti alla C.C.I.A.A. in possesso della partita IVA.

I requisiti dovranno sussistere alla data di presentazione della domanda di concessione.

Canone

La durata del contratto sarà fissata in anni 15 con scadenza prorogabile di anni 5. Nella stipula del contratto di concessione in oggetto, il canone da corrispondere all' Agenzia per l'utilizzo dell'immobile sarà pari ad € 7.098,00 (settemilanovantotto/00) e dovrà essere corrisposto in rate semestrali da pagarsi entro il primo giorno del quarto mese del relativo semestre a cui si riferisce.

Il canone è stato determinato secondo apposita perizia estimativa effettuata dal preposto Collegio Peritale, sulla base di valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe ed in funzione degli interventi di ristrutturazione necessari comunque autorizzati dall'Agenzia Laore, ancorché cofinanziati da programmi di sostegno regionali, nazionali o comunitari.

Il collegio Peritale si è attenuto ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;

b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio;

c) stima in funzione delle valutazioni riportate dall'osservatorio del Mercato immobiliare per beni di questo tipo.

d) impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di ristrutturazione oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, eventuale realizzazione di strutture fisse, costruzione di ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile e funzionali all'indirizzo produttivo posto a contratto.

Il canone di riferimento risulta comunque maggiore del 20% delle spese inerenti l'IMU, IRES, canoni consortili, servitù e la gestione tecnico amministrativa da parte degli uffici, oltre ad altre voci eventualmente presenti e riconosciute, che l'Agenzia sostiene per il possesso dell'immobile (delibera C.d.A. 35/2001);

Requisiti di partecipazione .

I soggetti interessati dovranno presentare all'Agenzia Laore un progetto di valorizzazione (relazione tecnico economica e progetto tecnico) in cui descrivono l'organizzazione aziendale, gli obiettivi di produzione, bilancio previsto e i lavoratori occupati. Il progetto dovrà evidenziare le scelte strategiche individuate dal richiedente per la valorizzazione del bene che si intende acquisire, sulla base di parametri tecnici che consentano di valutare il potenziale impatto della proposta progettuale nel medio/lungo periodo.

- La presentazione del progetto dovrà avvenire contestualmente alla domanda di partecipazione al bando.

- Il procedimento di assegnazione in concessione deve concludersi entro 90 giorni dalla scadenza della pubblicazione dell'avviso pubblico.

Requisiti del richiedente

Ai fini dell'attestazione della capacità tecnica ed imprenditoriale, il richiedente dovrà allegare alla domanda un Curriculum professionale, completo di una descrizione dell'eventuale esperienza maturata nella attività professionale proposta e dell'eventuale possesso di diplomi o attestati di formazione professionale.

L'interessato potrà produrre inoltre tutta l'ulteriore documentazione che riterrà opportuna per qualificarsi come imprenditore di idonea capacità.

Procedure di valutazione e aggiudicazione delle richieste

- La commissione di valutazione è così composta: Dott. Mario Sechi - Coordinatore della U.O. Patrimonio Area Nord, Dott.ssa Antonia Casu Coordinatore del SUT Nurra e Dott.ssa Elena Vicoli - Specialista Area di supporto per le attività legate alla gestione e dismissione del patrimonio.

- Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;

- Le istanze ritenute ammissibili verranno selezionate attraverso una griglia rappresentata da criteri di selezione a cui attribuire i seguenti punteggi

PUNTEGGIO E CRITERI DI VALUTAZIONE

Progetto di valorizzazione e recupero dell'immobile

il progetto di valorizzazione dovrà evidenziare le scelte strategiche individuate dal richiedente per la valorizzazione del bene che si intende acquisire, sulla base di parametri e indirizzo socio-economico che consentano di valutare il potenziale impatto della proposta progettuale nel medio periodo. Sarà data preferenza ad iniziative - progetti di:

- a) Attività di servizi alla borgata, valorizzazione della cultura della accoglienza locale e rurale;
- b) Attività legate alla educazione e formazione professionale;
- c) Attività di salvaguardia, valorizzazione e recupero ambientale;
- d) Attività di recupero socio-assistenziale;
- e) Attività ricreative.

Progetto di valorizzazione Fino a 10 Punti

Capacità tecnica ed esperienza lavorativa del/i candidato/i in relazione all'attività richiesta.

Fino a 5 Punti

Domanda presentata da Cooperative sociali di cui all' 1 – lett. B, L. 381/91 - 1 punto

Domanda presentata da giovani di età inferiore ai 40 anni - 1 punto

Domanda presentata da donne, o da società costituita almeno per il 50% da donne - 1 punto

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di chi avrà ottenuto il maggiore punteggio tra le offerte presentate.

A parità di punteggio, verrà data priorità all'azienda il cui titolare o amministratore sia più giovane.

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto processo verbale e l'aggiudicazione definitiva sarà pronunciata solo dopo la verifica dei requisiti dichiarati per l'ottenimento del punteggio.

Obblighi e responsabilità del concessionario

- Prima dell'utilizzo a fini produttivi, il Concessionario è obbligato ad eseguire a propria cura e spese, le opere di adeguamento degli immobili volti al recepimento delle norme igieniche, della sicurezza e della salute dei lavoratori, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, regolamentari e dei contratti collettivi di lavoro e con particolare riferimento al D.Lgs. N. 81/2008 e s.m. e i., alla Legge statale n. 46/1990 oltre a quelle relative al Regolamento edilizio del Comune di Alghero, previa espressa autorizzazione del Comune;

- Il concessionario non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso per i miglioramenti apportati al fabbricato, per gli interventi di manutenzione e per le addizioni eseguite sullo stesso in quanto già valutati in sede di valutazione del canone di concessione;
- La violazione degli obblighi di mantenimento dell'immobile in buono stato posti in capo all'aggiudicatario implica la facoltà dell'Agenzia di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto dell'Agenzia stessa al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza della concessione;
- è onere del concessionario provvedere alla custodia dell'immobile anche in riferimento a quanto previsto dall' art. 2051 del Codice Civile;
- E' fatto divieto al concessionario di subaffittare in tutto o in parte il fabbricato pena la risoluzione di diritto del contratto;
- Comporta la decadenza della concessione il mancato pagamento di una semestralità del canone o degli oneri a proprio carico qualora inutilmente siano decorsi trenta giorni dal termine di scadenza, la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene;
- Il concessionario dovrà provvedere alla conduzione del fabbricato senza mutarne la destinazione secondo l'indirizzo proposto, e provvedere a proprie spese alla sua manutenzione. Le eventuali migliorie e innovazioni devono essere concordate con l'Agenzia a pena di decadenza.
- Sono a carico del concessionario il pagamento del canone di concessione, le spese di stipulazione del contratto, tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto, inclusa l'imposta di registro, il pagamento di tutte le utenze;
- Il concessionario si impegna inoltre a contrarre polizza di Responsabilità Civile verso terzi e prestatori di lavoro, avente ad oggetto tutte le attività svolte con estensione ad eventuali danni da incendio, con massimale non inferiore a euro 1.500.000,00 con espressa inclusione dell'Agenzia Laore Sardegna nel novero dei terzi. Copia delle suddette polizze dovrà essere consegnata al Servizio Infrastrutture e Patrimonio alla sottoscrizione della convenzione;
- Sono a carico del concessionario tutti gli oneri fiscali e tributari direttamente o indirettamente connessi e/o conseguenti alla concessione con la sola esclusione di quelli che, per espressa disposizione di legge, gravano esclusivamente sulla proprietà;
- Sono a carico del concessionario l'acquisizione di ogni e qualsiasi autorizzazione, licenza o permesso necessario, in base alle norme nel tempo vigenti, per l' utilizzo del bene.
- sono a carico del concessionario ogni e qualsiasi altro adempimento ed onere necessario a mantenere l' immobile in condizioni di usabilità.
- Al termine della concessione, il fabbricato dovrà essere restituito all'Agenzia LAORE in buone condizioni, tali da assicurarne l'efficienza produttiva senza la necessità di ricorrere ad interventi straordinari.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE:

- La domanda per l'assegnazione dell'immobile alle condizioni sopra indicate, con allegato progetto di valorizzazione e curriculum professionale, dovrà essere redatta in carta semplice secondo i modelli predisposti (allegato A dichiarazione sostitutiva di certificati e atto di notorietà sottoscritta dal richiedente ai sensi dell'art. 46 e art 47 del DPR /2000n.445, allegato B domanda di richiesta assegnazione fabbricato).

La domanda dovrà essere indirizzata al Servizio Infrastrutture e Patrimonio Agenzia Laore via Caprera 8 Cagliari 09123 e dovrà pervenire entro e non oltre le ore **13,00** del giorno 30 settembre **2013** La domanda dovrà essere corredata da fotocopia non autenticata di documento di identità del sottoscrittore pena esclusione dalla gara ai sensi dell'art. 38 comma 3 del DPR 2000/445.

- La domanda dovrà essere contenuta in busta chiusa sigillata e controfirmata nei lembi di chiusura e deve arrecare la seguente dicitura "NON APRIRE partecipazione bando bar Maristella Alghero."

- Ciascun concorrente dovrà compilare i modelli degli allegati sotto la propria responsabilità consapevole di quanto previsto dalla legge in caso di dichiarazioni false (art. 3, 75 e 76 D.P.R. n.445/2000).

- l'aggiudicatario dovrà prestare cauzione definitiva nella misura e nei modi previsti dal bando.

- le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta dovranno essere scritti in lingua italiana o corredata di traduzione giurata;

Sono escluse dalla partecipazione al bando le domande:

- presentate da soggetti singoli o associati già assegnatari, che risultano (alla data di presentazione della domanda di partecipazione al bando) inadempienti agli eventuali obblighi contrattuali assunti nei confronti dell'Agenzia Laore;

- non complete delle notizie e della documentazione prevista dal bando concorso;

- presentate da soggetti (o anche da uno solo dei soci, in caso di società) per i quali sussistono procedimenti penali e/o di condanne per delitti contro la pubblica amministrazione e/o contro il patrimonio;

- contenenti eventuali dichiarazioni non veritiere, per le quali si ravvisano le responsabilità civili e penali per omesse o infedeli dichiarazioni, in applicazione del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa - D.P.R. 28/12/2000 n. 445.

- La gara si terrà in seduta pubblica presso la sede dell'Agenzia Laore in via Caprera 8 alle ore 11,00 del giorno 1 ottobre 2013, in tale occasione si provvederà all'apertura delle offerte, alla verifica della loro regolarità, alla valutazione tecnica degli elaborati ed a formulare la graduatoria secondo i punteggi sopra indicati. All'apertura delle offerte potranno presenziare gli offerenti e i rappresentanti delle organizzazioni sindacali di categoria.

La commissione provvederà successivamente alla valutazione tecnica degli elaborati ed a formulare la graduatoria secondo i punteggi sopra indicati.

La graduatoria verrà pubblicata con le medesime modalità del bando senza darne comunicazione scritta ai partecipanti.

Altre disposizioni

- tutte le controversie derivanti dal contratto saranno deferite alla competenza del foro di Cagliari;
- Per tutto quanto non previsto nel presente atto si applicheranno le disposizioni civilistiche e le leggi amministrative statali per la parte pubblica e il regolamento interno 4/ 2007;
- Responsabile del procedimento: Dott. Mario Sechi
- Il testo del presente avviso è visionabile sul sito Internet dell'Agenzia Laore Sardegna e della Regione Sardegna.

Il Direttore del Servizio Infrastrutture e Patrimonio

(Ing. Antonio Loche)