

COMUNE DI ACQUI TERME

(Provincia di Alessandria)

Bando di Gara

L'Amministrazione Comunale con Deliberazione n. 108 del 05/06/2008 ha deciso di concedere in locazione, per la durata di anni 30, l'immobile "ex Uffici Giudiziari" siti in Acqui Terme, Portici Saracco,12.

Gli interessati potranno presentare la propria offerta entro le ore 14,00 del giorno 30/09/2008 previo ritiro della documentazione inerente alla gara presso l'Ufficio Economato, Via Salvadori 64- Acqui Terme o dal sito Internet del Comune www.comuneacqui.com.

Acqui Terme,

IL DIRIGENTE
Dott. Armando Ivaldi

DISCIPLINARE DELLA GARA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE EX UFFICI GIUDIZIARI PORTICI SARACCO – ACQUI TERME

ART. 1 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento di gara è il Responsabile del Settore Economato – Provveditorato.

Al medesimo i concorrenti possono rivolgersi per ogni informazione sulla procedura di selezione accedendo ai seguenti recapiti: tel: 0144-770276 fax 0144-326784; e-mail: economato@comuneacqui.com

I documenti inerenti la gara possono essere scaricati dal sito internet: www.comuneacqui.com

ART. 2 – OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA

L'oggetto della procedura di gara è la concessione in locazione dell'immobile "Ex Uffici Giudiziari" – Portici Saracco di Acqui Terme per la realizzazione di un intervento di riutilizzo, in sintonia con gli obiettivi di valorizzazione e promozione del territorio dell'Amministrazione Comunale.

ART. 3 – UNITARIETA' DELLE PROPOSTE - OFFERTE

I soggetti interessati devono presentare una proposta riferita al riutilizzo dell'intero immobile. Non sono ammesse offerte riferite solo ad una parte dell'immobile.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE. PROROGA E RINNOVO

La locazione avrà durata di anni 30 (trenta) a partire dal 1 gennaio 2009 e scadrà il 31 dicembre 2038. Alla scadenza il contratto si rinnoverà per altri 30 (trenta) anni , fatta salva la facoltà per il locatore di cui all'art. 29 comma 1, lett. b) della legge 392/78.

ART. 5 – PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le proposte – offerta saranno valutate nell'ambito di una procedura di selezione comparativa delle stesse, con aggiudicazione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, intesa come quella comportante la combinazione ottimale tra elementi progettuali ed elementi economici.

La procedura di valutazione sarà svolta da una Commissione tecnica nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte – offerta.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle offerte risulti congrua rispetto alle esigenze progettuali ed economiche indicate: il limite minimo di congruità è individuato in 60 punti complessivi su 100 disponibili.

L'Amministrazione Comunale può procedere alla stipulazione del contratto anche qualora risulti valida una sola proposta – offerta.

Le proposte – offerte per la concessione in locazione saranno valutate con attribuzione di punteggio:

- a) sino ad un massimo di 50 punti, per la parte progettuale anche in relazione alla fattibilità della proposta;
- b) sino ad un massimo di 50 punti, per la parte economica.

Per ciascuna proposta – offerta saranno sommati i punti ottenuti nelle rispettive componenti e sulla base di questi le proposte – offerte saranno poste in graduatoria decrescente.

ART. 6.1 – ELEMENTI PROGETTUALI E DI FATTIBILITÀ DELLA PROPOSTA – OFFERTA

Saranno prese in considerazione tutte le proposte, purché non riferite ad attività inquinanti, che rechino disturbo alla quiete pubblica, ovvero non ritenute conformi agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, in merito alla destinazione d'uso dell'immobile in epigrafe. Sarà altresì valutata la fattibilità del progetto presentato sia sotto il profilo dei tempi di realizzazione, sia nel merito degli interventi di valorizzazione dell'immobile, sia ancora per quanto concerne le ricadute eventuali sul tessuto economico dell'acquese.

ART. 6.2 – ELEMENTI ECONOMICI DELL'OFFERTA E LORO VALUTAZIONE

Le componenti economiche dell'offerta sono riassunte nella proposta economico – finanziaria per la locazione: ad essa è attribuito un punteggio massimo di punti 50.

I partecipanti alla gara devono presentare una proposta economica – finanziaria per la locazione che deve indicare:

–l'aumento percentuale sull'importo a base di gara, di euro 200.000,00 (duecentomila/00), che l'aggiudicatario si impegna a versare a titolo di canone annuale in rate trimestrali anticipate presso la Tesoreria Comunale .

La valutazione dell'offerta economica è effettuata con l'attribuzione del punteggio massimo (50 punti) all'offerta riportante il maggiore aumento e con attribuzione di punteggi differenziati alle altre offerte, calcolati in modo inversamente proporzionale con riferimento all'offerta riportante il maggiore aumento, secondo la seguente formula:

$X = \text{offerta presentata} \times 50 / \text{offerta riportante il maggior aumento.}$

Per ogni proposta – offerta saranno quindi sommati i punteggi relativi agli elementi individuati all'art.5.

ART. 7 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA - OFFERTA

Elementi generali

La proposta – offerta deve essere redatta o tradotta in lingua italiana e deve essere costituita dai seguenti elementi:

- a) elaborati progettuali contenenti i seguenti elementi:
 - tipo di attività che si intende realizzare nell'immobile;
 - studio di fattibilità per gli interventi di ristrutturazione necessari ai fini dell'adeguamento dell'immobile allo svolgimento del tipo di attività prescelto;
 - crono programma dei lavori di ristrutturazione, con previsione dei tempi di messa a regime dell'attività;
 - indicazione di massima del piano finanziario dell'investimento che si prevede di realizzare.

b) offerta economica (elementi economici e finanziari).

I soggetti che intendono concorrere alla selezione per la locazione di cui al presente disciplinare devono redigere la proposta – offerta tenendo conto della situazione di fatto della struttura e della documentazione giuridico – amministrativa ad essa inerente, con particolare riferimento allo schema del contratto approvato dalla Giunta comunale con deliberazione in data 05/06/2008 n. 108.

Composizione della proposta – offerta

La proposta – offerta si compone di due parti tra loro strettamente correlate, anche se sottoposte a valutazione separata, con determinazione di distinti punteggi, quindi ricongiunti.

Parte funzionale – gestionale (elaborato progettuale)

La parte progettuale concretizzata nei documenti sopra indicati, dovrà essere sottoscritta in ogni sua parte dal legale rappresentante del soggetto concorrente e dovrà essere chiusa in apposita busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura; tale busta deve riportare all'esterno l'indicazione “Proposta – offerta progettuale per la locazione dell’immobile Ex Uffici Giudiziari – Portici Saracco - Acqui Terme”.

Parte economica (elementi economici e finanziari)

La parte economica della proposta – offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto partecipante e dovrà essere chiusa in apposita busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura: tale busta deve riportare all'esterno l'indicazione “Proposta – offerta economica per la locazione dell’immobile Ex Uffici Giudiziari – Portici Saracco - Acqui Terme”.

ART. 8 – MODALITA' DI INOLTRO DELLA PROPOSTA – OFFERTA E DELLA DOCUMENTAZIONE DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La proposta – offerta, unitamente alla busta contenente la documentazione amministrativa e l'istanza di partecipazione alla selezione, devono essere chiuse in un plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

Tale plico deve riportare all'esterno l'indicazione “Documentazione di partecipazione e proposta – offerta per la selezione per la locazione dell’immobile Ex Uffici Giudiziari – Portici Saracco - Acqui Terme”.

Il plico deve pervenire, a pena di esclusione, entro le ore 14,00 del giorno 30 settembre 2008 al seguente indirizzo:

COMUNE DI ACQUI TERME – Ufficio Protocollo – Piazza A. Levi 12 – 15011 Acqui Terme (Al)

a mezzo di:

–servizio postale, con raccomandata A/R;

–servizio di corriere espresso (compreso servizio di Posta celere);

–proprio incaricato, a mano, con rilascio di avvenuto ricevimento da parte dell'Amministrazione Comunale, controfirmato dall'incaricato presentatore.

ART. 9 – REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Possano partecipare alla gara persone fisiche o giuridiche che dovranno dichiarare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000:

- di essere in possesso di un'esperienza di gestione come da curriculum allegato;
- di non trovarsi in stato di liquidazione, di non essere sottoposto a procedure concorsuali, a gestione coattiva ovvero a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- che non sussistono nei propri confronti le cause di esclusione di ordine generale di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. 163/2006, per quanto attiene la natura contrattuale di cui si riferisce la dichiarazione;
- che non sono stati estesi nei propri confronti gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge n. 1423/1956, irrogate nei confronti di un convivente;
- che non sussistono nei propri confronti sentenze, ancorché non definitive, relativi a reati che precludano la partecipazione alle gare d'appalto;
- che non sussistono nei propri confronti misure cautelari interdittive, ovvero sanzioni interdittive, ovvero divieto di stipulare contratti con la pubblica amministrazione di cui al D.Lgs: n. 231/2001;
- di impegnarsi ad applicare integralmente ai propri dipendenti il contratto collettivo nazionale ed integrativo di lavoro;
- di impegnarsi a rispettare tutte le norme di sicurezza dei lavoratori e di ottemperare a tutti gli adempimenti obbligatori per legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci;
- di impegnarsi a rispettare tutte le norme vigenti che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- che non sussistono rapporti di controllo o collegamento, ai sensi dell'art. 2359 c.c. con altri soggetti concorrenti alla stessa selezione;
- di avere preso visione ed approvato lo schema di contratto di concessione approvato con deliberazione della Giunta comunale in data 05/06/2008 n.108;
- di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono influire sulla realizzazione del progetto;

L'Amministrazione Comunale svolgerà le verifiche previste dall'art. 72 del DPR n. 445/2000, sulla veridicità delle dichiarazioni rese e, qualora le stesse risultassero mendaci, procederà presso l'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 76 ed alla definizione di provvedimento di decadenza degli eventuali benefici concessi ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445/2000.

Resta inteso quanto segue:

- non possono partecipare alla gara soggetti aventi contenzioso di qualunque genere con il Comune;
- non possono partecipare alla gara soggetti che si siano resi inadempienti, a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Ente.

ART. 10 – OPERAZIONI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE – OFFERTE

L'Amministrazione procederà alla costituzione di una commissione tecnica che verificherà in prima istanza, ai fini dell'ammissione alla gara dei concorrenti, la documentazione di cui al precedente art. 9.

La commissione procede poi all'apertura delle buste dei concorrenti ammessi contenenti le parti progettuali delle proposte – offerte (busta a) svolgendo l'analisi delle stesse; concluse le operazioni di analisi e di valutazione di tale parte della proposta – offerta, la commissione procede all'apertura delle buste contenenti le parti economiche (busta b).

La commissione è tenuta a verificare l'eventuale incongruenza delle offerte presentate, con riferimento alla rilevazione di proposte – offerte con un punteggio complessivamente determinato inferiore al limite di congruità individuato in 60 punti su 100.

ART. 11 – VALIDITA' DELLA PROPOSTA – OFFERTA

Ciascun concorrente rimarrà vincolato alla propria offerta per un periodo di novanta (90) giorni consecutivi dalla data di scadenza dei termini di presentazione delle proposte – offerte.

ART. 12 – MODALITA' PER L'EFFETTUAZIONE DI SOPRALLUOGHI PRESSO L'IMMOBILE

In relazione ad una migliore valutazione delle potenzialità dell'immobile i soggetti che intendono prendere parte alla selezione possono fare nello stesso uno o più sopralluoghi.

Tali sopralluoghi devono comunque essere effettuati entro il 23 settembre 2008 prenotando la visita con riferimento al Sig. Petrone Antonio tel. uff. 0144-770277 cell. 348-2702447 fax 0144-326784.

ART. 13 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto al soggetto che verrà individuato come conduttore di sublocare, anche solo in parte, l'immobile.

ART. 14 – DETERMINAZIONE DIVERSE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale può, in presenza di circostanze di pubblico interesse e sulla base di propria valutazione insindacabile, ritirare il presente disciplinare o modificarlo, in tutto o in parte, o di non procedere alla locazione dell'immobile, senza che possa essere vantato alcun diritto alla corresponsione di un indennizzo da parte dei soggetti che avessero già presentato una proposta – offerta e senza che possa essere richiesto risarcimento danni alcuno.

ART. 15 – ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALLA CONCLUSIONE DELLA SELEZIONE

Il concorrente individuato dall'Amministrazione Comunale è tenuto a produrre tutta la documentazione richiesta entro 15 giorni dal provvedimento di affidamento e a sottoscrivere il contratto di locazione sulla base di specifiche comunicazioni dell'Amministrazione Comunale.

ART. 16 – RICHIAMO DELLE CLAUSOLE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Per quanto non previsto nel presente disciplinare di gara si richiamano le clausole dello schema di contratto di locazione approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione in data 05/06/2008 n. 108.