



COMUNE DI GAIRO

Provincia dell'Ogliastra

Via della Libertà – tel. 0782.760030/760031 fax 0782.73420 e-mail: servsoccultgairo@tiscali.it

PROT. N°5585

AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE STRUTTURA SITA IN VIA NAZIONALE A GAIRO, INIZIALMENTE PROGETTATA COME CENTRO AIAS

Bando di gara con la procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

(Ai fini del presente atto:

– per «CODICE DEI CONTRATTI» si intende il «Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture», emanato con D.Lgs. 12.04.2006, n. 163 e successive modificazioni;

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO

Vista la propria determinazione n. 373 del 04/11/2011, con la quale vengono individuati gli elementi del contratto ed i criteri per l'affidamento della gestione del servizio e approvati gli atti di gara:

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» e successive modificazioni;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: «Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi» e successive modificazioni;

Visto il Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture», emanato con D.Lgs. 12.04.2006, n. 163 e successive modificazioni;

Visto il D.P.R. 207/2010

RENDENOTO

In esecuzione della propria determinazione n. 373 del 04/11/2011, è indetta una gara di appalto per l'affidamento in locazione dello stabile Comunale come meglio di seguito descritto:

Ente Appaltante	COMUNE DI GAIRO – VIA DELLA LIBERTA' 7 – 08040 GAIRO (OG) Telefono 0782760053 Fax 078273420 Partita Iva: 00160250916 E-mail: servsoccultgairo@tiscali.it Sito: www.comune.gairo.og.it
Responsabile unico del Procedimento	Dott.ssa Rosalba Lorrà Riceve il pubblico il lunedì e il giovedì dalle ore 10.30 alle ore 12.30 e il martedì dalle ore 16.30 alle ore 18.00. Tel. 0782/760053 Fax 0782/73420 e-mail: servsoccultgairo@tiscali.it
Riferimenti normativi ed organizzativi dell'Appalto	<ul style="list-style-type: none">• D.Lgs. 12.04.2006, n. 163 e successive modificazioni;• Le norme di cui al Codice Civile in materia di Locazione;
Procedura di aggiudicazione	L'appalto verrà espletto mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 3 comma 37, art. 28 comma 1 lett.b) del Dlgs n.° 163/2006 e s.m.i. e sarà aggiudicato al concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del medesimo decreto legislativo. L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta valida e congrua.
Parametri di valutazione e di selezione delle offerte	Al fine di valutare le offerte pervenute, la Commissione avrà a disposizione 100 punti. Si dispongono pertanto i seguenti parametri di valutazione: A) Offerta tecnica, fattibilità tecnico-economica del progetto: il punteggio max di 70 sarà attribuito secondo i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none">• numero di soggetti che si intende assumere Punti 50

con contratto indeterminato tempo pieno punti 2 per ogni unità (che saranno ridotti in percentuale per le assunzioni part-time);

- descrizione investimenti Punti 20
punti 1 ogni 10.000,0 € di investimento;

B) Offerta economica. Il punteggio, fino ad un massimo di PUNTI 30, verrà attribuito in proporzione all'aumento percentuale offerto sull'importo a base d'asta di € 10.000,00 annuali, secondo la tabella sotto-riportata:

Aumento %	Punteggio
• 0-25%	• 5
• 26-50%	• 10
• 51-75%	• 20
• > 76%	• 30

TOTALE PUNTI 100

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in **identica misura** da due o più concorrenti, la commissione giudicatrice fissa un termine per la presentazione di un'offerta economica migliorativa.

Il Comune di Gairo procede alla verifica dei requisiti di qualificazione richiesti e delle dichiarazioni corredanti l'offerta rese dall'aggiudicatario e dal concorrente che segue in graduatoria, richiedendo di presentare, entro dieci giorni dalla data della richiesta medesima, la documentazione indicata nel presente bando.

Ove tale prova non sia fornita, ovvero non confermi le dichiarazioni contenute nella domanda di partecipazione o nell'offerta, è dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria con conseguente incameramento della cauzione provvisoria e si procede all'aggiudicazione a favore del concorrente che segue nella graduatoria, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Il Comune di Gairo si riserva la facoltà di procedere alla verifica di cui sopra anche nei confronti degli altri partecipanti alla procedura.

A seguito del controllo positivo sui requisiti di qualificazione e sulle dichiarazioni rese, l'aggiudicazione diviene definitiva ed il Comune di Gairo procede alla stipulazione del contratto.

Le operazioni di gara sono soggette ad approvazione, con specifico provvedimento, da parte del competente funzionario dell'Amministrazione. Il verbale di gara e il provvedimento di aggiudicazione non sono sostitutivi del contratto di locazione, alla cui stipula potrà comunque addivenirsi solo a seguito della presentazione e verifica di tutta la documentazione.

Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte

Il plico contenente l'offerta e le documentazioni, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire, a mezzo del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro le ore 12:30 del giorno 29/11/2011 al seguente indirizzo:

Comune di Gairo
via della Libertà n° 7
08040 Gairo (OG)

Il **plico sigillato e controfirmato sui lembi** di chiusura e deve recare all'esterno - oltre all'intestazione del **mittente** ed all'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative **all'oggetto della gara e al giorno** dell'espletamento della medesima.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico deve contenere al suo interno tre **buste sigillate** e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente «**A - Documentazione**», «**B - Offerta tecnica**» e «**C - Offerta economica**».

NELLA BUSTA «A» DEVONO ESSERE CONTENUTI, A PENA DI ESCLUSIONE, I SEGUENTI DOCUMENTI:

- 1) Istanza di ammissione alla gara redatta secondo le disposizioni del D.P.R. 445/2000 e contenente le disposizioni di cui all'art. 38 del Dlgs 163/2006 e s.m.i. e conformemente all'**ALLEGATO B (il quale costituisce parte integrante del presente bando)**;
- 2) Idonea documentazione relativa alla costituzione del consorzio o dell'associazione temporanea di imprese se ricorre il caso;
- 3) Capitolato debitamente sottoscritto in ogni sua pagina in segno di accettazione;
- 4) Copia documento d'identità valido del o dei sottoscrittori;
- 5) Cauzione provvisoria pari al 2% dell'importo totale dell'appalto pari a € 1.800,00;
- 6) Attestazione di avvenuto sopralluogo in originale firmata dal RUP;
- 7) Fotocopia documento di identità;

NELLA BUSTA «B» DEVE ESSERE CONTENUTA L'IDEA PROGETTUALE;

NELLA BUSTA «C» DEVE ESSERE CONTENUTA L'OFFERTA ECONOMICA, DA REDIGERSI SECONDO L'ALLEGATO C (il quale

	costituisce parte integrante del presente bando);
Oggetto dell'appalto	<p>L'affidamento in locazione di un immobile.</p> <p>L'immobile verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di pubblicazione del bando, sarà cura dell'aggiudicatario apportare a proprie spese le modifiche necessarie per renderla agibile per le finalità proposte in sede di gara, altresì sarà, sempre, cura dell'aggiudicatario richiedere le autorizzazioni necessarie per la finalità proposta.</p> <p>Ogni variazione strutturale deve essere autorizzata preventivamente dalla stazione Appaltante.</p> <p>Senza apportare modifiche strutturali di non facile ripristino.</p>
Durata	<p>Il contratto ha la durata di 9 anni (nove) a decorrere dalla data di stipula del contratto.</p> <p>Alla conclusione dell'appalto l'Ente si riserva la facoltà di prorogare la gestione del servizio per ulteriori nove anni, previa valutazione positiva del periodo di gestione precedente, ai sensi dell'art. 57, comma 5, lett. b) del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., da espletarsi e comunicarsi all'aggiudicatario entro 6 mesi dalla scadenza contrattuale.</p>
Canone di locazione	<p>Il canone di locazione a base d'asta è determinato nella misura minima di € 10.000,00 (Euro diecimila) annui, da corrispondere secondo le modalità descritte di seguito, oltre a eventuali incrementi offerti in fase di gara.</p> <p>Il pagamento del canone per ogni anno sarà effettuato dal concessionario c/o il conto corrente bancario 12800 presso il Banco di Sardegna di Gairo intestato al Comune di Gairo, Codice IBAN: IT70H010158659000000012800, in un'unica rata annuale anticipata, entro il mese di settembre, ad eccezione del primo anno che dovrà essere versata alla stipula del contratto.</p> <p>Il canone determinato a seguito di aggiudicazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.</p> <p>Oltre al canone, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di ordinaria manutenzione, le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e della tassa rifiuti.</p>
Presenza in consegna e restituzione dell'impianto	<p>All'atto della presa in consegna, lo stato dei luoghi dovrà essere accertato mediante stesura di un verbale di constatazione che esporrà le condizioni igienico - edilizie della struttura, sottoscritto dalle parti interessate .</p> <p>Alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o recesso anticipato, la struttura dovrà essere riconsegnata al Comune in normale stato d'uso; gli impianti e i manufatti nonché ogni altra opera permanente realizzata, diverranno di piena proprietà del Comune di Gairo, il quale, per tale fatto nulla dovrà riconoscere al concessionario.</p>
Servizio presso il quale possono essere richiesti il capitolato speciale d'appalto regolante le modalità di svolgimento del servizio e i documenti complementari	<p>Ufficio Servizi Sociali – COMUNE DI GAIRO – VIA DELLA LIBERTA' 7 – 08040 GAIRO (OG) Telefono 0782760053 Fax 078273420 E-mail: servsoccultgairo@tiscali.it Sito: www.comune.gairo.og.it Termine ultimo per la presentazione di tale domanda ore 12:30 del 29/11/2011.</p>
Soggetti ammessi alla gara	<p>Sono ammessi a partecipare, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 163/2006, i seguenti soggetti, salvo i limiti espressamente indicati:</p> <p>a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, le società commerciali, le società-cooperative;</p> <p>b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985/n.443; <i>(lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, lettera g), d.lgs. n. 113 del 2007)</i></p> <p>c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615 -ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro, secondo le disposizioni di cui all'art. 36;</p> <p>d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 37;</p> <p>e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 37;</p> <p>f) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 37;</p> <p>f-bis) operatori economici, ai sensi dell'articolo 3, comma 22, stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi. <i>(lettera aggiunta dall'art. 1, comma 1, lettera g), d.lgs. n. 152 del 2008)</i></p>
Requisiti di ordine generale	Per partecipare alla gara i partecipanti devono possedere i requisiti di cui all'art. 38 del D.lgs 163/2006 e s.m.i.
Obblighi particolari	Poiché la struttura è stata realizzata con i fondi della L.R. 37/98, il soggetto risultato affidatario dovrà obbligarsi ad assumere almeno n. 1 (una) unità lavorativa, residente nel Comune di Gairo da impiegare

	obbligatoriamente nella gestione delle attività proposte in sede di gara, per tutta la durata di vigenza del contratto, e dovrà essere affidata in locazione in coerenza con quanto stabilito dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 27/06/2011 e dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 114 del 30/09/2011.
Sopralluogo	Al fine della presentazione dell'offerta è obbligatorio procedere all'effettuazione di apposito sopralluogo tra il locatario e un rappresentante dell'Amministrazione Comunale, al fine di individuare l'esatta consistenza delle dotazioni dei luoghi oggetto di affitto. Alla scadenza del contratto sarà eseguito un ulteriore sopralluogo, al fine di verificare le condizioni di riconsegna del bene Comune. In caso di mancata presentazione da parte del locatario al sopralluogo di cui sopra, si provvederà all'incameramento della cauzione definitiva, fermo restando la possibilità per il Comune di procedere a richiedere il risarcimento di ogni eventuale danno che fosse stato causato al patrimonio immobiliare Comunale oggetto di contratto.
Termine ultimo di ricezione delle offerte	I plichi contenenti l'offerta e la documentazione, pena l'esclusione, dovranno pervenire entro le ore 12.30 del giorno 29/11/2011 .
Lingua o lingue in cui devono essere redatte	In lingua italiana
Persone ammesse ad assistere all'apertura delle offerte	Chiunque può presenziare alle sedute pubbliche di gara.
Apertura delle buste contenenti le offerte: in data 30/11/2011	La commissione giudicatrice, in data 30/11/2011 , presso la Sede comunale, provvederà: In seduta aperta alle ore 10:30: <ul style="list-style-type: none"> • apertura dei plichi pervenuti; • verifica della regolarità della documentazione; • esclusione di eventuali plichi irregolari o incompleti; In seduta riservata alle ore 11:30: <ul style="list-style-type: none"> • apertura e valutazione delle offerte tecniche; • all'esclusione di eventuali offerte risultanti non valide; • all'attribuzione dei relativi punteggi; In seduta aperta alle ore 15:30: <ul style="list-style-type: none"> • apertura e verifica ed alla valutazione delle offerte economiche; • formulazione della graduatoria delle offerte valide in ordine decrescente di punteggio; • aggiudicazione provvisoria in favore di colui che ha presentato la migliore offerta. Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, la commissione giudicatrice fissa un termine per la presentazione di un'offerta economica migliorativa. Il Comune di Gairo procede alla verifica dei requisiti di qualificazione richiesti e delle dichiarazioni corredanti l'offerta rese dall'aggiudicatario e dal concorrente che segue in graduatoria, richiedendo di presentare, entro dieci giorni dalla data della richiesta medesima, la documentazione indicata nel presente bando. Ove tale prova non sia fornita, ovvero non confermi le dichiarazioni contenute nella domanda di partecipazione o nell'offerta, è dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria con conseguente incameramento della cauzione provvisoria e si procede all'aggiudicazione a favore del concorrente che segue nella graduatoria, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000. <i><u>Non sono ammesse offerte in ribasso.</u></i>
Garanzia a corredo delle offerte	La cauzione provvisoria nella misura del 2% secondo quanto disposto dall'art. 75 del D.Leg.vo 163/2006 pari a € 1.800,00. In caso di aggiudicazione cauzione definitiva di cui all'art.113 del D.Leg.vo 163/2006. L'offerta è corredata a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto qualora l'offerente risultasse affidatario. L'importo della garanzia è ridotto del 50% per gli operatori economici in possesso delle certificazione di qualità di cui al comma 7 dell'articolo 75 del D.Lgs. 163/2006.
Penale per anticipata chiusura e assenza di congruo preavviso	L'offerente è tenuto ha comunicare, con Raccomandata AR, la restituzione dello stabile, con un preavviso di almeno sei mesi. Qualora, l'offerente non possa rispettare quanto sopra, è tenuto a versare una penale pari alla metà del canone annuale (sei mensilità).
Vincolo all'offerta (Art. 75, c. 5 del D.lgs 163/2006)	L'offerente è vincolato alla propria offerta per centoottanta giorni dalla data di presentazione.
Spese contrattuali e di registrazione	Sono tutte a carico dell'aggiudicatario, con esclusione delle spese di registrazione, le quali sono a carico delle parti in misura del 50% ognuna.
Tutela della riservatezza	L'ente assicura la riservatezza sulle notizie comunicate dal candidato nella domanda. Ai sensi del D. Lgs 196/2003, i dati personali forniti dai candidati sono raccolti dal Servizio Amministrativo e trattati per le finalità connesse alla presente procedura.

Per quanto non previsto nel presente bando trovano applicazione le norme di cui al Codice Civile in materia di Locazione e altre norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Gairo, 06/11/2011

Il Responsabile Unico del Procedimento
F.TO (Dott.ssa Rosalba Lorrai)

Il Responsabile del Servizio
F.TO (Dott.ssa Luisa Paola Contu)