



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6[^] UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

Prot. 1277

San Fior, 29/01/2009

<p>PROCEDURA DI AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO VILLA LICCER ED EDIFICIO DI FUTURA REALIZZAZIONE POSTI IN LOCALITA' CASTELLO ROGANZUOLO</p>
--

BANDO DI GARA

1. Oggetto della procedura

1.1 Il Comune di San Fior, individuato dalla Giunta Regionale del Veneto con D.G.R. 30.05.2003, n. 1713 quale soggetto attuatore dell'intervento denominato "P73: *Ristrutturazione e restauro di Villa Liccer a Castello Roganzuolo – San Fior (TV)*" cofinanziato con i fondi della Comunità Europea di cui alla Misura 2.1 del DOCUP Obiettivo 2 (periodo transitorio 2002/2005), ha completato la realizzazione di un intervento di ristrutturazione del citato complesso edilizio di proprietà comunale e della relativa area di pertinenza, al fine di destinarlo ad attrezzature di servizio alle piccole e medie imprese della zona.

1.2. Ai sensi dell'art. 13 del Disciplinare allegato sub 1) alla citata D.G.R. n. 1713/2003, approvato anche dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 116/2003, il Comune si è impegnato a destinare l'immobile, oggetto dell'intervento, alle necessità insediative e di servizio alle PMI e ai loro consorzi, con esclusione di imprese che svolgono attività di intermediazione di beni. Tale vincolo di destinazione ha una durata di 10 anni dalla data del collaudo delle opere e sarà inserito nelle clausole del contratto di locazione (atto n. 1451 di rep. Comunale del 14.12.2007). Ogni diversa destinazione d'uso, rispetto a quanto previsto, nei limiti temporali di cui sopra, comporta la revoca del contributo e la restituzione delle somme erogate, maggiorate di un interesse pari al tasso di riferimento.

1.3. Gli elementi identificativi degli immobili di proprietà comunale, oggetto della locazione, sono elencati di seguito.

1.3.1 Trattasi di edificio padronale (villa), realizzato nel secolo XVIII, completamente ristrutturato nel rispetto del vincolo architettonico imposto sullo stesso da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Ambientali di Venezia. Nell'esecuzione dei lavori, sono stati rispettati in particolare la suddivisione interna originaria e sono stati eseguiti la ristrutturazione, il restauro o ripristino di tutti i particolari architettonici propri dell'edificio (forature, cornici, marcapiani, parapetti, materiali, stucchi interni, elementi di copertura, eliminazione di superfetazioni, modalità di inserimento degli impianti, ecc.). Anche per tale motivazione, la destinazione d'uso dell'edificio risulta pertanto essere esclusivamente quella di "uffici direzionali". Sono pertanto vietate le modifiche alla struttura planimetrica



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6[^] UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

dell'edificio. Per detto immobile esiste il vincolo di destinazione d'uso di cui al punto 1.2.

Relativamente alle aree esterne al citato edificio, i lavori sono stati analogamente eseguiti in ottemperanza alle caratteristiche storiche del complesso edilizio vincolato (**vedesi allegato "1"**).

- 1.3.2. Oggetto ulteriore della locazione è l'edificio di futura realizzazione e l'area relativa di pertinenza (denominato nei grafici come "*incubatore*") da erigersi a cura dei promotori del PIRUEA Area SAROM in area limitrofa all'edificio di cui al punto 1), sulla base alle specifiche richieste dell'aggiudicatario, con modalità, caratteristiche e tempistica riportata nei relativi grafici di progetto. Si prevede che, presumibilmente, la disponibilità dell'immobile possa avvenire con decorrenza dal mese di Gennaio 2011. Per detto immobile non esiste il vincolo di destinazione d'uso di cui al punto 1.2. (vedesi allegato "2")

Il canone di locazione annuo posto a base di gara ammonta ad Euro 26.000,00 (diconsi ventiseimila/00) per l'edificio di cui al punto 1) ed Euro 30.000,00 (diconsi trentamila/00) per l'edificio di cui al punto 2). Quest'ultimo canone avrà decorrenza a partire da Gennaio 2011 o comunque dalla data dell'effettiva disponibilità dell'edificio (certificato di agibilità dei locali).

1.4. La descrizione della consistenza e dello stato di fatto attuale degli immobili sono illustrati negli elaborati (**vedasi allegato "1" e allegato "2"**) che saranno forniti ai concorrenti e dovranno essere verificati in loco mediante sopralluogo obbligatorio, il cui svolgimento dovrà essere documentato in sede di presentazione dell'offerta. Gli immobili sono locati nello stato di fatto e di diritto in cui sono posseduti dall'Amministrazione, con esonero di ogni responsabilità a norma dell'art. 1579 del codice civile.

1.5. Nella formulazione della proposta-offerta, il concorrente dovrà tenere conto di tutti gli elementi di fatto e di diritto relativi agli immobili oggetto della locazione e dei vincoli, delle prescrizioni e dei limiti per gli interventi consentiti al locatario, che si danno per pienamente ed integralmente conosciuti anche a seguito di sopralluogo obbligatorio di verifica, quali risultanti dallo schema di contratto e dalla documentazione tecnica messa a disposizione dei concorrenti, nonché di tutte le obbligazioni a carico del locatario risultanti dallo schema di contratto di locazione (**allegato "3"**).

1.6. Con l'aggiudicatario si andrà a stipulare un unico contratto di locazione avente per oggetto l'utilizzo degli immobili di proprietà comunale sopra identificati (edifici di cui al punto 1.3.1. e 1.3.2. sopra indicati), secondo le destinazioni d'uso risultanti dai richiamati atti, conforme a tali destinazioni, nell'osservanza di quanto previsto e regolato dallo schema di contratto allegato, per una durata di anni 9 (nove) - rinnovabili per ulteriori 9 (nove) anni a seguito di espressa e preventiva manifestazione di volontà



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6[^] UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

da parte del Comune - per entrambi gli edifici ed indipendentemente dalla decorrenza del pagamento del canone di locazione per l'edificio di cui al punto 1.3.2.).

1.7. In caso di aggiudicazione del contratto di locazione e di conseguente assegnazione dei locali ad un'impresa iscritta alla C.C.I.A.A. che intenda esercitare nei locali stessi, secondo le risultanze della proposta-offerta presentata, attività conforme alle destinazioni d'uso ammesse (Villa), il locatario dovrà comunque già possedere i requisiti morali e professionali previsti per l'esercizio dell'attività economica proposta, ovvero entrarne in possesso antecedentemente alla stipula del contratto di locazione.

1.8. Al fine di tutelare il locatore da un indebito utilizzo dell'immobile per attività diverse da quelle consentite, il locatario sarà tenuto a consegnare, al momento della stipula del contratto di locazione, una garanzia fideiussoria per l'importo corrispondente all'intero valore del contributo comunitario ricevuto dal Comune per la ristrutturazione dell'immobile (quantificato in €650.000,00), maggiorato di un interesse pari al tasso di riferimento e con durata sino alla scadenza del vincolo di utilizzo posto dalla normativa comunitaria.

1.9. A garanzia della corretta esecuzione delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione il Conduttore sarà tenuto a consegnare, al momento della stipula del contratto, una garanzia fideiussoria per un importo pari al 10% del canone annuo di locazione offerto; tale garanzia dovrà essere rilasciata da uno dei soggetti previsti dall'art. 75, comma 3 del D.Lgs. 163/2006 ed avere tutte le caratteristiche previste dai commi 4 e 5 del medesimo articolo.

1.10. A garanzia della propria responsabilità civile nei confronti dei terzi, nel cui novero dovranno essere compresi pure i dipendenti del Locatore, il Conduttore si impegna a stipulare e produrre al medesimo Locatore, entro e non oltre la data del verbale di presa in consegna dei locali, apposita polizza di responsabilità civile per danni a terzi, emessa da una primaria Compagnia assicurativa abilitata all'esercizio del ramo, il cui massimale unico per sinistro non deve essere inferiore ad €2.000.000,00.

2. Soggetti ammessi alla procedura

2.1. Possono partecipare alla presente procedura di affidamento le imprese autonome iscritte alla C.C.I.A.A., in possesso dei requisiti soggettivi previsti nell'allegato alla Raccomandazione della Commissione delle Comunità Europee n. 2003/361/CE del 6.5.2003 e nel Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 18.4.2005.

2.2. In particolare, così come espressamente previsto dall'art. 2, comma 1 del citato allegato alla Raccomandazione della Commissione CE e dall'art. 2 del citato Decreto Ministeriale, la categoria delle PMI è costituita da imprese autonome che:

- a) hanno meno di 250 occupati e
- b) hanno un fatturato annuo non superiore a 50 milioni di euro, oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 43 milioni di euro.

I due requisiti (lett. a e b) sono cumulativi, nel senso che tutti e due devono sussistere.



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6^ UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

2.3. Per “*occupati*” si intendono i dipendenti dell’impresa a tempo indeterminato o determinato, iscritti nel libro matricola dell’impresa e legati all’impresa da forme contrattuali che prevedono il vincolo di dipendenza, fatta eccezione di quelli posti in cassa integrazione straordinaria. Il numero degli occupati corrisponde al numero di unità-lavorative-anno (ULA), cioè al numero medio mensile di dipendenti occupati a tempo pieno durante un anno, mentre quelli a tempo parziale e quelli stagionali rappresentano frazioni di ULA. Il periodo da prendere in considerazione è quello dell’ultimo esercizio contabile chiuso ed approvato precedentemente alla data di pubblicazione del presente bando.

2.4. Per “*fatturato*”, corrispondente alla voce A.1 del conto economico redatto secondo le vigenti norme del codice civile, s’intende l’importo netto del volume di affari che comprende la vendita di prodotti e dalla prestazione di servizi rientranti nelle attività ordinarie dell’impresa, diminuiti degli sconti concessi sulle vendite nonché dell’imposta sul valore aggiunto e delle altre imposte direttamente connesse con il volume di affari.

2.5. Per “*totale di bilancio*” si intende il totale dell’attivo patrimoniale.

2.6. Il fatturato annuo ed il totale di bilancio sono quelli dell’ultimo esercizio contabile chiuso ed approvato precedentemente alla data di pubblicazione del presente bando. Per le imprese esonerate dalla tenuta della contabilità ordinaria e/o dalla redazione del bilancio, le predette informazioni sono desunte, per quanto riguarda il fatturato dall’ultima dichiarazione dei redditi presentata, e per quanto riguarda l’attivo patrimoniale, sulla base del prospetto delle attività e delle passività redatto con i criteri di cui al D.P.R. n. 689/1974 e in conformità agli art.li 2423 e segg. del codice civile.

2.7. Per le imprese per le quali, alla data di pubblicazione del presente bando, non è stato approvato il primo bilancio ovvero, nel caso di imprese esonerate dalla tenuta della contabilità ordinaria e/o dalla redazione del bilancio, non è stata presentata la prima dichiarazione dei redditi, sono considerati esclusivamente il numero degli occupati ed il totale dell’attivo patrimoniale risultanti a tale data.

2.8. Non possono partecipare alla presente procedura le imprese che, pur singolarmente rientrando entro i parametri di cui al punto 2.2., non possano essere considerate “*autonome*”, in quanto “*associate*” o “*collegate*” ad altre imprese, ai sensi dell’art. 3 dell’allegato alla Raccomandazione della Commissione delle Comunità Europee n. 2003/361/CE del 6.5.2003 e nell’art. 3 del Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 18.4.2005.

2.9. Possono, invece, partecipare alla procedura le imprese che, pur avendo dimensioni superiori a quelle previste al punto 2.2., si impegnino ad utilizzare l’immobile (Villa di cui al punto 1.3.1.), durante l’intera durata contrattuale, esclusivamente per fornire servizi alle PMI.



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6^ UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

2.10. Non possono, altresì, partecipare alla procedura tutte quelle imprese che, nel loro oggetto sociale o nelle attività risultanti dal Registro delle Imprese, abbiano previsto la possibilità di svolgere qualsivoglia attività di intermediazione di beni oppure esercitino attività di carattere bancario, finanziario o assicurativo.

2.11. Non possono partecipare alla presente procedura le imprese che non siano in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 e di idoneità professionale di cui all'art. 39 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

2.12. In caso di presentazione di offerta congiunta da parte di più imprese, i requisiti di cui al punto precedente devono essere posseduti singolarmente da tutte le imprese raggruppate. Qualora anche una singola impresa non fosse in possesso di tutti i requisiti, l'intero raggruppamento verrà escluso dalla procedura.

3. Documentazione per la partecipazione alla procedura e sopralluogo obbligatorio

3.1 La documentazione tecnica, costituente elemento essenziale – a pena di esclusione – per la corretta formulazione dell'offerta, è visionabile, previo appuntamento, sino al giorno antecedente al termine di presentazione delle offerte, presso l'Unità Lavori Pubblici-Patrimonio del Comune di San Fior (C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 e-mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it).

3.2. Copia della stessa, su supporto informatico (CD-ROM), potrà essere richiesta, entro il termine ultimo del 05.03.2009, all'Unità Lavori Pubblici-Patrimonio del Comune di San Fior, che provvederà esclusivamente alla consegna diretta, entro 5 giorni dalla richiesta.

3.3. Le imprese interessate dovranno effettuare il sopralluogo previa richiesta all'Unità Lavori Pubblici-Patrimonio del Comune di San Fior (C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 e-mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it) negli orari e con le modalità concordate con quest'ultima.

3.4. Il sopralluogo potrà essere eseguito dal legale rappresentante dell'impresa concorrente, ovvero da altro soggetto da questi espressamente delegato con atto da depositare presso i competenti uffici comunali in occasione del sopralluogo. In sede di sopralluogo non è consentita la delega allo stesso soggetto da parte di più imprese concorrenti, neppure se facenti parte del medesimo raggruppamento.

3.5. In caso di offerta presentata congiuntamente da più imprese, è richiesto il sopralluogo obbligatorio da parte di tutti i relativi rappresentanti, da eseguire nei termini e con le modalità sopra precisati e con rilascio di certificazione a favore di ciascun soggetto comparso. In tal caso, in sede di offerta dovranno essere presentate, a pena di esclusione, tutte le certificazioni di avvenuto sopralluogo rilasciate ai diversi soggetti partecipanti congiuntamente.



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6[^] UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

4. Modalità di partecipazione

4.1 Per poter partecipare alla procedura, il concorrente dovrà far pervenire, con qualsiasi mezzo a propria scelta, all'indirizzo del **“COMUNE DI SAN FIOR, Piazza G. Marconi 2, 31020 SAN FIOR (TV)”** tutta la documentazione prevista, racchiusa in un apposito piego, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente all'esterno l'indicazione completa del mittente (con recapito telefonico e fax) e la seguente dicitura: **“OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI PARTE DELL’IMMOBILE DI PROPRIETA’ COMUNALE DENOMINATO VILLA LICCER ED EDIFICIO DI FUTURA REALIZZAZIONE POSTI IN LOCALITA’ CASTELLO ROGANZUOLO”**.

4.2. Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire al Comune, a pena di esclusione, entro il termine inderogabile delle ore 12.00 del giorno **10.03.2009**. In ogni caso, il recapito dell'offerta entro il termine assegnato è ad esclusivo rischio del mittente ed eventuali offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine assegnato non saranno prese in considerazione. Non sarà ritenuta valida alcuna offerta pervenuta o presentata dopo il termine sopra indicato anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad altra precedente.

4.3. Tutti gli elaborati costituenti la “proposta-offerta tecnica” dovranno essere inseriti in un'apposita busta, a sua volta idoneamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, da porsi all'interno del piego sigillato, la quale dovrà recare la seguente dicitura: **“PROPOSTA-OFFERTA TECNICA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE – VILLA LICCER”**.

4.4. L'offerta economica dovrà, invece, essere inserita in un'apposita busta, a sua volta idoneamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, sempre da porsi all'interno del piego sigillato, la quale dovrà recare la seguente dicitura: **“OFFERTA ECONOMICA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE – VILLA LICCER”**.

4.5. Le buste sigillate contenenti gli elaborati costituenti la proposta-offerta tecnica e l'offerta economica dovranno essere inserite nel piego sigillato unitamente alla documentazione di seguito elencata, da allegare a pena di esclusione:

- 1) **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE** alla procedura, redatta in lingua italiana su carta uso bollo completata con una marca da bollo di €14,62 e sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa concorrente, con allegata la fotocopia non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore (ex art. 38, comma 3 del D.P.R. n. 445/2000).

La domanda deve contenere tutti i dati identificativi del concorrente, compresi il codice fiscale e/o partita iva, il numero di telefono e del fax, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese e l'indicazione precisa delle attività economiche che costituiscono l'oggetto sociale dell'impresa e per cui l'impresa è iscritta al citato Registro.



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6[^] UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

La domanda di partecipazione deve identificare in modo sintetico l'attività che il concorrente intende svolgere nei locali di proprietà comunale oggetto della presente procedura di affidamento in locazione, attività che deve essere interamente compatibile con le destinazioni dell'immobile richiamate al punto 1.2. ed ai sensi degli atti richiamati e dello schema di contratto di locazione.

In caso di domanda presentata congiuntamente da più imprese, la stessa dovrà riportare per tutti i concorrenti i dati richiesti e dovrà essere congiuntamente sottoscritta dai legali rappresentanti di tutte le imprese partecipanti.

Inoltre, in caso di domanda presentata congiuntamente da parte di più imprese, la stessa dovrà individuare il soggetto che, in nome e per conto delle imprese raggruppate, stipulerà il contratto di locazione in qualità di locatario.

La domanda di partecipazione alla procedura di affidamento dovrà, altresì contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di accettazione integrale delle condizioni specificate nel presente bando e negli atti in esso richiamati.

- 2) **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**, da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa, con allegata la fotocopia non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore (ex art. 38, comma 3 del D.P.R. n. 445/2000), con la quale si dichiarano:
 - a) le generalità e veste rappresentativa del dichiarante;
 - b) i nominativi degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o l'espressa precisazione che non vi sono altri amministratori muniti di poteri di rappresentanza oltre il dichiarante;
 - c) la capacità del dichiarante di impegnare l'impresa;
 - d) che l'impresa è iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato – Ufficio Registro delle Imprese, indicandone il numero e la data di iscrizione, così come pure l'attività svolta;
 - e) l'individuazione precisa di tutti i soggetti che sono proprietari dell'impresa o che ne posseggono eventuali quote, con l'indicazione delle relative percentuali;
 - f) di essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.; tale ultima attestazione dovrà essere separatamente resa anche dagli eventuali altri amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
 - g) di aver piena ed integrale conoscenza delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della locazione, direttamente accertate mediante sopralluogo di verifica ed esame della documentazione disponibile in visione presso i competenti uffici comunali;
 - h) di aver esaminato e di ben conoscere lo schema di contratto di locazione e relativi elaborati allegati, con particolare riferimento per i vincoli, i limiti, le obbligazioni e prescrizioni posti dal medesimo a carico del locatario in sede di esecuzione.

In caso di partecipazione congiunta di più imprese, ciascuna impresa dovrà presentare separatamente la relativa dichiarazione, sottoscritta dal rispettivo legale rappresentante.
- 3) **CERTIFICAZIONE DI AVVENUTO SOPRALLUOGO** dell'immobile oggetto dell'intervento, rilasciata dal funzionario comunale competente.
- 4) **GARANZIA FIDEIUSSORIA PROVVISORIA** per un importo corrispondente al 2% del canone di locazione previsto a base di gara, corrispondente ad Euro 1.120,00. Tale garanzia dovrà essere rilasciata da uno dei soggetti previsti dall'art.



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6^ UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

75, comma 3 del D.Lgs. 163/2006 ed avere tutte le caratteristiche previste dai commi 4 e 5 del medesimo articolo. Dovrà, inoltre, contenere l'impegno a rilasciare la garanzia definitiva, come previsto dall'art. 75, comma 8 del D.Lgs. 163/2006.

4.6. Non sono ammesse offerte:

- parziali per singolo immobile o per singole porzioni di immobili;
- presentate con modalità diverse da quelle di cui sopra;
- condizionate;
- espresse in modo indeterminato
- espresse con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4.7. La mancanza della documentazione e delle dichiarazioni richieste, redatte con le modalità sopra specificamente indicate, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

5. Criteri di individuazione della migliore offerta

5.1. Ogni offerta regolarmente pervenuta in termine sarà valutata da un'apposita Commissione giudicatrice che potrà assegnare alla stessa fino ad un massimo di 100 punti, così ripartiti tra i seguenti criteri:

CRITERI	punteggio massimo
progetto di allestimento, di arredo e di utilizzo spazi	40
contenuto della proposta imprenditoriale relativa all'attività da svolgere nei locali di proprietà comunale	30
canone annuo offerto per la durata contrattuale, in aumento rispetto al canone annuo a base di gara pari ad €56.000,00	30

5.2. In sede di formulazione della "proposta-offerta tecnica", ed in relazione ai contenuti delle stesse oggetto di valutazione, i concorrenti dovranno sviluppare e valorizzare i seguenti elementi distintivi, caratterizzanti l'intervento:

- a) i locali: nell'ambito della proposta di allestimento, di arredo e di utilizzo degli spazi, presentata, dovrà comunque essere intatta la percezione volumetrica e visiva dell'ambiente storico, unico nel suo genere, adeguandola in particolare alle attuali forme rigorose e monumentali visibili dall'esterno;
- b) il luogo: l'eventuale sistemazione e la gestione dell'area verde sulla quale si affaccia l'immobile dovrà fare parte integrante della proposta-offerta, al fine di evidenziarne la migliore integrazione e la massima armonizzazione col contesto architettonico esistente;
- c) l'impatto ambientale dell'attività: indicando con precisione la tipologia e la quantità delle attrezzature che si intendono utilizzare per l'esercizio dell'attività proposta.

5.3. In ogni caso, tutte le soluzioni e le scelte della proposta progettuale dovranno essere conformi alle prescrizioni ed ai vincoli posti a carico del conduttore, tenuto conto dello



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6^ UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

schema di contratto, degli elaborati allegati e degli ulteriori atti e/o documenti da questi richiamati.

5.4. L'offerta, presentata in forma singola o congiunta, deve indicare ed illustrare dettagliatamente, nei termini di seguito precisati, l'attività che il concorrente intende in concreto svolgere nei locali oggetto del contratto di locazione.

5.5. Con riferimento ai diversi contenuti della "proposta-offerta tecnica", in relazione all'illustrato criterio di valutazione delle proposte, dovranno essere presentati e saranno oggetto di valutazione i seguenti elaborati:

- a) in relazione all'elemento relativo al progetto di allestimento, di arredo e di utilizzo degli spazi, dovranno essere presentati i seguenti elaborati minimi:
 - a.1) relazione tecnica descrittiva;
 - a.2) tavole grafiche:
 - lay-out interno arredato e lay-out allestimenti esterni arredato (eventuale)
 - eventuali particolari di arredo;
- b) con riferimento all'elemento relativo al contenuto della proposta imprenditoriale relativa all'attività da svolgere nei locali di proprietà comunale, relazione illustrativa dell'attività che il concorrente intende svolgere nei locali oggetto del presente bando, compatibile con le destinazioni degli immobili ai sensi dei richiamati atti ed in grado di evidenziare ogni contenuto specifico della proposta imprenditoriale presentata;

5.6. La proposta-offerta può inoltre comprendere ogni altro elemento illustrativo e descrittivo che il concorrente ritenga utile per esplicitare i contenuti dell'intervento e/o dell'attività e che il Comune proprietario si riserva di valutare.

5.7. La proposta-offerta, redatta in lingua italiana, dovrà riportare su ogni elaborato presentato la data e la sottoscrizione del legale rappresentante dell'impresa concorrente e, nel caso di offerta presentata congiuntamente da più imprese la sottoscrizione del legale rappresentante di ciascuna di esse. Eventuali elaborati privi della sottoscrizione nelle forme richieste non saranno ammessi a valutazione.

5.8. In sede di valutazione delle proposte-offerte pervenute, ai fini dell'attribuzione alle stesse del relativo punteggio, in relazione ai diversi contenuti sopra individuati, e nei limiti di punteggio riferiti a ciascun contenuto, la Commissione opererà secondo i seguenti criteri:

- a) Progetto di allestimento, di arredo e di utilizzo degli spazi (**max punti 40**): formeranno oggetto di valutazione, in particolare, i seguenti elementi preferenziali:
 - capacità della soluzione progettuale proposta di consentire il mantenimento e l'agevole accessibilità di reti, cavedi, pozzetti esistenti e di garantire la massima fruibilità manutentiva degli impianti, in relazione allo stato di fatto dei locali ed alle esigenze manutentive da salvaguardare (max punti 8);
 - compatibilità della soluzione progettuale proposta con le condizioni ed i vincoli legati alla specificità dell'immobile ed alle particolari caratteristiche del contesto nel quale è inserito (max punti 8);



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6[^] UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/ 260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

- capacità della soluzione progettuale proposta di consentire la riconoscibilità dell'ambiente storico-monumentale, evitando di nascondere particolari architettonici ed utilizzando soluzioni di allestimento e di arredo in grado di valorizzare lo spazio monumentale, in termini di leggerezza e trasparenza, anche mediante l'impiego dei materiali (max punti 8);
- contenuti innovativi delle soluzioni spaziali e distributive risultanti dal progetto architettonico dell'allestimento e dell'arredo (max punti 8);
- pregio estetico e qualità delle caratteristiche degli arredi come materiali a livello di finiture (max punti 8).

Con riferimento al progetto, la Commissione potrà procedere ad una valutazione complessiva ed unitaria che tenga conto degli evidenziati elementi preferenziali ovvero ha facoltà di articolare il punteggio massimo attribuito a tale contenuto della proposta-offerta anche in relazione ai sottoelementi sopra identificati.

- b) Contenuto della proposta imprenditoriale relativa all'attività da svolgere nei locali di proprietà comunale (**max punti 30**):

formeranno oggetto di valutazione, in particolare, i seguenti elementi preferenziali:

- quanto all'edificio di cui al punto 1.3.1.: l'attività da svolgere con riferimento, in particolare, al contenuto strumentale della stessa rispetto alle esigenze previste dalla normativa comunitaria ed al suo raccordo con le attività di interesse della comunità rappresentata dal Comune, come risultante anche attraverso forme di integrazione e di sinergia conseguenti ad offerte congiunte (max punti 20);
- quanto all'edificio di cui al punto 1.3.2.: l'impegno in relazione all'attività da svolgere, eventualmente correlata a quella di cui al punto precedente, tenuto conto del suo raccordo con le attività di interesse della comunità rappresentata dal Comune, come risultante anche attraverso forme di integrazione e di sinergia conseguenti ad offerte congiunte (max punti 10).

5.9. L'offerta deve essere completa con riferimento a tutti gli elementi richiesti oggetto di valutazione. In ogni caso, qualora non sia formulata offerta in relazione a taluno dei richiesti elementi, al medesimo sarà attribuito un punteggio pari a zero.

5.10. In ogni caso, e fatto salvo quanto sopra, potranno essere valutati unicamente gli elementi dell'offerta presentati dal concorrente, nei contenuti illustrati dal medesimo.

5.11. L'offerta economica, esclusivamente al rialzo rispetto al canone posto a base di gara, sarà valutata attribuendo alla migliore offerta il punteggio massimo (punti 30) ed alle altre offerte un punteggio parametrato a quello della migliore offerta, secondo la seguente formula:

$$X = \frac{\text{canone annuo offerto} \times 30}{\text{canone annuo più elevato}}$$

L'arrotondamento sul punteggio verrà effettuato al secondo decimale.



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6[^] UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

5.12. I contenuti dell'offerta presentata dal concorrente risultato aggiudicatario e valutati in sede di gara, andranno ad essere inseriti nel conseguente contratto di locazione, quale parte integrante e sostanziale del medesimo.

6. Modalità di svolgimento e della procedura

6.1. La Commissione, provvederà in seduta pubblica, da tenersi in una sala della casa comunale il giorno 12.03.2009 alle ore 10.00 all'esame della documentazione amministrativa, decidendo in merito all'ammissione dei concorrenti.

6.2. Provvederà, quindi, in seduta riservata alle operazioni di valutazione delle "proposte-offerte tecniche" pervenute, procedendo alla formazione della relativa graduatoria.

6.3. Successivamente, in un'ulteriore seduta pubblica, da tenersi in una data che verrà separatamente comunicata ai concorrenti ammessi, provvederà a rendere pubblica la valutazione delle "proposte-offerte tecniche" e ad aprire le buste contenenti le offerte economiche. Verrà quindi stilata la graduatoria finale ed annunciata l'aggiudicazione provvisoria.

6.4. La Commissione procederà alla valutazione di competenza anche in presenza di una sola proposta-offerta validamente pervenuta, con piena facoltà, in tal caso, per l'Amministrazione Comunale di procedere o meno all'approvazione ed alla conseguente aggiudicazione.

6.5. L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione, senza che gli offerenti possano vantare pretesa alcuna.

6.6. Qualora due o più offerte conseguano lo stesso punteggio complessivo, sarà preferita, ai fini dell'aggiudicazione, quella che abbia riportato il maggior punteggio complessivo in relazione alle sole voci relative al progetto di allestimento e al contenuto della proposta imprenditoriale.

6.7. In caso di ulteriore parità, si farà luogo a sorteggio.

6.8. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di una negoziazione migliorativa con il concorrente risultato miglior offerente.

6.9. In ogni caso l'efficacia dell'aggiudicazione ed ogni atto conseguente sono sottoposti alla condizione dell'esito positivo in ordine alla verifica e al controllo circa il possesso dei requisiti dichiarati e non documentati dal concorrente risultato migliore offerente ed in ordine alla veridicità delle dichiarazioni rese dal medesimo.

6.10 Qualora tale verifica dei requisiti non desse esito positivo, l'Amministrazione provvederà alla riscossione della garanzia provvisoria ed alla segnalazione delle



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6^ UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

eventuali dichiarazioni risultate non veritiere all'Autorità Giudiziaria. Potrà, inoltre, utilizzare la graduatoria esistente per individuare il soggetto a cui affidare il contratto di locazione in sostituzione dell'eventuale soggetto che non abbia superato la verifica dei requisiti.

7. Contratto di locazione

7.1. Il contratto di locazione sarà stipulato in forma di scrittura privata.

7.2. Si applicheranno, in ogni caso, le disposizioni di cui al codice civile ed alla L. n. 392/1978, con la espressa precisazione che non si applica, in ogni caso, l'art. 34 ed ogni altra disposizione della citata L. n. 392/1978 in materia di indennità per la perdita di avviamento, né, in ogni caso, qualsiasi altra disposizione che preveda forme di risarcimento o indennizzo a favore del conduttore alla cessazione del contratto.

7.3. Stante la particolarità della locazione, tenuto conto della necessità di garantire un termine minimo di durata contrattuale anche in relazione ai vincoli previsti e tenuto, altresì, conto dei limiti di durata dei contratti pubblici, in parziale deroga alle disposizioni della citata L. n. 392/1978:

- il contratto avrà durata novennale;
- la rinnovazione novennale non potrà essere mai tacita alla prima scadenza, ma potrà avvenire solamente previa espressa e preventiva manifestazione di volontà da parte del Comune, constatando formalmente l'assenza o presenza delle condizioni di cui all'art. 29, L. 392/1978. In caso di rinnovazione il vincolo di destinazione sull'immobile di cui al punto 1.3.1. cesserà al momento del decorso del termine decennale.

7.4. In ogni caso il canone di locazione annuo per l'edificio di cui al punto 1.3.2. avrà decorrenza a partire da Gennaio 2011 o comunque dalla data dell'effettiva disponibilità dell'edificio (certificato di agibilità dei locali).

7.5. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla aggiudicazione al relativo contratto sono a carico del conduttore.

7.6. L'aggiudicatario dovrà provvedere, nei modi e nei termini stabiliti dai competenti uffici comunali, e in ogni caso prima di procedere alla stipulazione del contratto, alla costituzione del deposito spese contrattuali da effettuarsi in contanti o assegno circolare intestato all'economista comunale, pena, in difetto, la decadenza dall'aggiudicazione.

7.7. Il contratto di locazione potrà in ogni caso essere stipulato da una nuova persona giuridica costituita dagli imprenditori partecipanti congiuntamente ovvero da tutti gli imprenditori partecipanti congiuntamente, siano esse persone fisiche o persone giuridiche, con relativa cointestazione del contratto. In caso di cointestazione del contratto, il contratto è comunque unico e per tutte le obbligazioni contrattuali i cointestatari sono solidalmente responsabili.



COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso

6[^] UNITA' LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO

C.A.P. 31020 Piazza G. Marconi, 2 Tel. 0438/269.567 Fax 0438/260.308 E-Mail: lavoripubblici@comune.san-fior.tv.it

7.8. Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipulazione alla data fissata, sarà dichiarata la sua decadenza dall'aggiudicazione, con estromissione dalla graduatoria dell'aggiudicatario dichiarato decaduto e con aggiudicazione e stipulazione del contratto col concorrente che segue in graduatoria, ove disponibile.

7.9. Per ogni controversia fra le parti sarà competente il Giudice Ordinario del Foro di Treviso.

8. Informazioni varie

8.1. Il presente bando viene pubblicato all'Albo pretorio del Comune di San Fior e sul sito internet del Comune di San Fior: <http://www.comune.san-fior.tv.it>, sul sito della Regione Veneto e su un quotidiano a diffusione regionale.

8.2. Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Alberto Callegari.

8.3. L'ufficio competente per eventuali informazioni e chiarimenti sulla procedura di gara è l'Ufficio Lavori Pubblici – Patrimonio (tel. 0438/269567).

IL RESPONSABILE DELL'U.O.
LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO
(F.to Arch. Alberto Callegari)