Atto n. 110229 del 10 dicembre 2015

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE "EX MERCATO COPERTO CATANZARO LIDO"

Articolo 1 - ***(Finalità ed obiettivo del bando)***

Finalità
Il Comune di Catanzaro intende promuovere il riuso di immobili e spazi di pertinenza inutilizzati al fine di attivare iniziative e progetti di sviluppo e promuovere l'imprenditoria, anche giovanile nei settori tradizionali e innovativi, al fine di rivitalizzare il tessuto sociale ed economico della città nell'attuale congiuntura economica sfavorevole.

A tale scopo l'Amministrazione Comunale intende assegnare l'immobile comunale ex Mercato Coperto in Catanzaro Lido, per avviare nuove attività economiche mediante il recupero e la riqualificazione dei locali con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonchè di adeguamento funzionale e strutturale da eseguirsi a cura dei soggetti assegnatari del bene.

Obiettivo del bando
Contribuire a consolidare e innovare il tessuto economico e sociale della città, mettendo a disposizione l'immobile di proprietà comunale, attualmente inutilizzato, quale fattore decisivo di supporto per consentire il passaggio dall'ideazione allo sviluppo concreto delle iniziative imprenditoriali e alla creazione di opportunità occupazionali, al fine di :

- implementare la filiera agroalimentare locale;
- attivare punti vendita e spacci di aziende di produzione e/o trasformazione di prodotti coltivati e/o degli allevamenti del comprensorio di Catanzaro;
- realizzare una "vetrina" per i prodotti tipici freschi o trasformati provenienti dall'agricoltura locale;
- promuovere l'adesione dei produttori a reti di promozione nazionali o interregionali
- incentivare i consorzi tra produttori
- offrire all'utenza una nuova modalità di offerta dei prodotti freschi, biologici e tipici, nonché l'espletamento di servizi innovativi al consumatore.

Il presente Bando è promosso dal Settore Demanio e Patrimonio.

Articolo 2 - ***(Locali designati per l'assegnazione)***

L'immobile oggetto del presente Bando è il seguente:

Denominazione: ex Mercato Coperto di Catanzaro Lido

Localizzazione: Piazza Anita Garibaldi e via Mercato

Superficie (slp): mq. 650,00

Superficie catastale utile omogeneizzata: mq. 483,00

Identificazione catastale: foglio 102 part. 32 sub. 1, 2, 3, 4 e 5

Valore patrimoniale (2015): € 382.704,59

Canone affitto a base d'asta: € 10,25/mq/mese

Importo a base d'asta annuo: € 59.400,00 (iva esclusa)

In allegato al presente Bando, e accessibile on line nelle pagine internet istituzionali, si uniscono le scheda catastale e fotografie nelle quali sono visibili le caratteristiche, lo stato di utilizzazione e manutenzione dell'opera per la definizione del progetto da proporre ai sensi del presente bando.

Eventuali informazioni e chiarimenti ulteriori sul bando e sulle caratteristiche degli immobili possono essere richieste presso il Settore Demanio e Patrimonio, nei giorni di lunedì e venerdì, dalle ore 09,00 alle ore 12,00 e mercoledì dalla ore 15,30 alle ore 17,00.

Per effettuare visite sul posto finalizzate alla verifica diretta dello stato dei locali per i quali si intende concorrere, è necessario concordare appuntamento con l'Ufficio.

Articolo 3 - ***(Canone di locazione e condizioni di utilizzo)***

Il contratto di locazione sarà stipulato con durata di 10 (dieci) anni, con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni, previa richiesta del locatario da inoltrarsi almeno 90 giorni prima della scadenza. Successivamente, alla scadenza del suddetto periodo, il rapporto non sarà prorogabile in alcun modo e si intende rescisso sin d'ora. Ogni diversa statuizione dovrà essere determinata da atto scritto.

Il canone annuo a base d'asta è stabilito in Euro 59.400,00 pari ad € 4.950,00/mese (valore al nuovo).

Dal canone di locazione saranno dedotti i costi dei lavori, pervia congruità degli uffici comunali, nella misura del 90% del canone pari a € 4.455,00 (sino alla concorrenza del valore dei lavori ammessi), mentre il residuo 10% (€ 445,00) del canone mensile dovrà essere versato al Comune nei tempi e nei modi previsti in contratto e comunque a far data dalla sottoscrizione del contratto. Detti canoni saranno versati in apposito conto dedicato alla valorizzazione delle strutture di proprietà comunale.

Ai fini della sottoscrizione del contratto d'affitto sarà valutata la rilevanza economica dei lavori di manutenzione straordinaria, adeguamento funzionale o strutturale che dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune ed effettuati a cura e spese del locatario, previa valutazione della congruità dei prezzi effettuata dal Settore Gestione del Territorio a seguito della presentazione del progetto delle opere.

Eventuali oneri e adempimenti fiscali connessi alla stipula del contratto saranno posti a totale

carico del locatario. Saranno a carico del locatario imposte, tasse, assicurazioni e consumi delle utenze relative alla conduzione dell'immobile.

E' facoltà del locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto previa comunicazione scritta, da inoltrarsi almeno 60 giorni prima del recesso, in tal caso nulla è dovuto per i lavori realizzati e non ammortizzati dalla ditta affittuaria.

Il Comune potrà procedere alla rescissione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

gravi inadempienze nella realizzazione del progetto proposto, non determinate da cause indipendenti dalla volontà dell'assegnatario;

variazioni di destinazione d'uso del bene non autorizzate dal Comune, relative all'uso dell'immobile assegnato;

realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalle normative in materia vigenti;

concessione in sub-affitto o in uso a soggetti terzi dei locali, in assenza di autorizzazione scritta del Comune;

mancata corresponsione di due canoni di locazione consecutivi.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione dell'unità immobiliare non costituisce alcun impegno o automatismo al rilascio di titoli edilizi, commerciali o autorizzativi da parte del Comune di Catanzaro o di altri Enti pubblici.

Il locatario non potrà avanzare pretese di qualunque tipo per eventuali interventi non preventivamente autorizzati con atto scritto, di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento tecnico per tutta la durata del rapporto contrattuale

Permangono a cura e spese del locatario, e rinuncia ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo per le opere effettuate e al relativo incremento di valore attribuito ai beni, anche in scadenza del contratto o in caso di rescissione unilaterale per inadempimento, salvo se non disposto diversamente nell'atto di convenzionamento di utilizzo del bene.

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto, il locatario si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero, ovvero una fideiussione bancaria o assicurativa a prima escussione, per come previsto nel Disciplinare di gara.

Al fine di consentire la valutazione dello stato di avanzamento del progetto proposto, l'assegnatario sarà tenuto a presentare, entro il 30 novembre di ogni anno, una relazione dettagliata sullo stato degli interventi in corso e sull'avanzamento del progetto.

Il Settore Demanio e Patrimonio si riserva la facoltà di effettuare visite ispettive e richiedere documentazione aggiuntiva, anche di carattere contabile, a supporto della valutazione.

Articolo 4 - ***(Soggetti ammessi a concorrere)***

Il presente bando è riservato ad associazioni di categoria, microimprese e piccole imprese (come definite nell'Allegato I del Regolamento CE n. 800/2008) alle cooperative esistenti ed attive alla data di pubblicazione del bando.

Le imprese/cooperative concorrenti devono rispondere ai seguenti requisiti:

essere regolarmente iscritte al Registro delle imprese con una attività di impresa per il comparto agro-alimentare, nonché produttori agricoli e/o coltivatori diretti;

non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente ai sensi della normativa vigente;

essere in regola con la contribuzione INPS e INAIL per i soci, i dipendenti e i collaboratori;

rispettare le norme di sicurezza sul lavoro ed i contratti nazionali di lavoro;

essere in regola con gli obblighi in materia di diritto al lavoro per i disabili;

non risultare già assegnatari, in concessione o in locazione, di immobili di proprietà Comunale. Tale requisito deve essere posseduto sia dal soggetto giuridico che dal legale rappresentante per le imprese;

avere legali rappresentanti, amministratori (con e senza poteri di rappresentanza) e soci per i quali non sussistano cause di divieto, di decadenza, di sospensione previste dall'art.10 della legge n.575/1965 e successive modifiche e integrazioni (c.d. disposizioni contro le organizzazioni mafiose). Il requisito deve essere posseduto individualmente anche dai concorrenti lavoratori autonomi e dagli altri soggetti partecipanti al bando;

essere in regola con gli adempimenti fiscali e tributari con il Comune di Catanzaro.

Saranno effettuate le necessarie verifiche d'ufficio prima della stipula del contratto.

E' consentita la presentazione di domande da parte dei soggetti aventi le caratteristiche di cui sopra anche in forma di Raggruppamento Temporaneo di Impresa (RTI) o in associazione Temporanea di Scopo ATS e nelle altre forme associate previste dalla legge.

Articolo 5 - ***(Contenuti della proposta progettuale)***

I richiedenti dovranno presentare una proposta progettuale di utilizzo dell'immobile valorizzando gli obiettivi di cui all'art. 1 del presente bando ed in grado di avviare e implementare le iniziative economiche e commerciali che tengano conto del tessuto sociale e urbanistico nel quale si vanno ad insediare e si propongano di sviluppare nuova occupazione, anche ponendosi l'obiettivo di intessere sinergie e relazioni di rete con iniziative analoghe o complementari già operanti nella città.

La proposta progettuale dovrà prevedere:

la presentazione del soggetto proponente, dell'equipe di lavoro con il relativo percorso formativo, con l'indicazione delle attività svolte e delle collaborazioni già in corso;

la descrizione del progetto presentato in termini di contenuti, attività proposte, eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione, con particolare riferimento alle finalità del presente Bando, e agli obiettivi di creare opportunità commerciali, sviluppare relazioni con il tessuto sociale del quartiere di riferimento e integrarsi nell'economia cittadina;

uno studio di fattibilità economico/finanziaria concernente la sostenibilità del progetto, consistente in una relazione sulle principali voci di costi e ricavi di gestione, sulle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto, sui finanziamenti propri o provenienti da terzi e sul rendimento degli stessi, e sugli eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, con un preventivo di massima;

la previsione delle ricadute positive in termini occupazionali, di interazione sociale e di mercato con il quartiere in cui lo spazio è inserito, anche in termini di eventuali sinergia con risorse e servizi locali;

la descrizione delle eventuali collaborazioni attive o dei partenariati che si intendono attivare su scala cittadina, al fine di ampliare il bacino di mercato e intraprendere relazioni significative sul territorio.

Per ogni ulteriore chiarimento, si rinvia a quanto previsto ai punti II, III e IV e V del Disciplinare (Offerta Tecnica - Busta B).

Articolo 6 - ***(Modalità di selezione e aggiudicazione)***

Le domande pervenute, con le modalità e i termini di cui al successivo art. 7, saranno valutate sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

caratteristiche e qualificazione del soggetto proponente, con particolare riguardo alla affidabilità, alla struttura organizzativa e gestionale e all'idoneità a realizzare la proposta progettuale (max punti 20);

qualità complessiva del progetto, con riferimento specifico alle finalità del presente bando, allo sviluppo occupazionale e alla concretezza degli obiettivi sociali ed economici proposti (max punti 30);

sostenibilità e fattibilità economica della proposta progettuale, con riferimento specifico alla chiarezza, accuratezza, attendibilità ed esaustività dei contenuti dello studio di fattibilità economico/finanziario (max punti 10);

ricadute positive attese sul quartiere in cui è localizzato l'immobile, anche con riferimento alla presenza e all'attivazione di risorse esistenti e di servizi offerti (max punti 6);

qualità e ampiezza della rete di collaborazioni e risorse di rete su scala cittadina, anche con

riferimento alla possibilità di inserimento in network microimprenditoriali o di reti associative già esistenti (max punti 4);

canone annuo offerto in rialzo sull'importo a base d'asta di euro 59.400,00: max punti 30.

Per la valutazione delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita, con provvedimento dirigenziale, un'apposita commissione tecnica composta da dirigenti e funzionari dei Settori Demanio e Patrimonio, Attività Economiche e SUAP e dell'Area Tecnica del Comune di Catanzaro.

Il punteggio attribuito a ciascun progetto sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuti in base a tutti i suddetti criteri, con un massimo ottenibile pari a 100.

Il Comune di riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione degli immobili del presente Bando anche in presenza di una sola offerta valida.

La Stazione Appaltante potrà inoltre decidere, a proprio insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare i risultati della procedura e non procedere all'assegnazione qualora nessuno dei progetti presentati venga ritenuto idoneo ai requisiti del presente avviso o per sopravvenuti motivi di rilievo e/o eventuali contenziosi, senza che i concorrenti possano richiedere indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti di sorta.

L'Amministrazione Comunale provvederà, con atto dirigenziale, ad approvare i verbali e la graduatoria disposta dalla Commissione; dell'avvenuta aggiudicazione sarà data comunicazione scritta unicamente a mezzo PEC ai soggetti collocati in posizione utile nella graduatoria. In caso di rinuncia degli stessi o rescissione unilaterale del contratto, si procedere all'aggiudicazione ai concorrenti che occupano le posizioni immediatamente successive in graduatoria.

Articolo 7 - ***(Modalità e termini di presentazione delle domande)***

I soggetti ammessi a concorrere, ai sensi dell'art. 4 del bando, sono tenuti formulare la propria proposta in conformità alle disposizioni previste nel presente articolo.

La domanda dovrà obbligatoriamente pervenire in un unico plico contenente la documentazione richiesta dal presente articolo, all'Archivio Generale del Comune di Catanzaro, sito in via Jannoni n. 68 - 88100 Catanzaro, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 11 febbraio 2016.

In ogni caso il termine è perentoriamente quello sopra indicato. I plichi che saranno consegnati successivamente a tale termine, anche per cause di forza maggiore, non saranno ammessi alla selezione. Il recapito del plico, nei termini e con i riferimenti sopra descritti, sarà a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune di Catanzaro ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione.

Il plico, debitamente chiuso e sigillato, dovrà riportare sul frontespizio la seguente dicitura: "*Bando per l'assegnazione dell'immobile comunali denominato xx Mercato Coperto"*, nonché l'esatta indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente e della PEC, dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione riportata al punto 3) del Disciplinare di gara;

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art.71 D.P.R. 445/00) presentate dai concorrenti .

Qualora dal controllo emerga la non veridicità, totale o parziale, del contenuto delle dichiarazioni stesse, il dichiarante decade dai benefici conseguenti ad ogni provvedimento eventualmente già emanato o emanando.

Il presente bando è pubblicato sul sito web del Comune di Catanzaro e all'Albo Pretorio On Line del Comune di Catanzaro.

Articolo 8 - ***(Rispetto della privacy)***

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del decreto legislativo n.196 del 2003, i dati personali dei concorrenti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura.

Il responsabile del trattamento dei dati è l'Istruttore direttivo Vincenzo Carioti del Settore Demanio e Patrimonio.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto previsto dal sopra citato decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Articolo 9 - *(Allegati)*
Il Disciplinare di gara, gli allegati denominati A, B, e C, la scheda tecnica denominata Allegato D, formano parte integrante e sostanziale di questo bando.

Articolo 10 - *(Procedure di ricorso)*

Avverso la presente gara potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale e, per motivi di legittimità, ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. dalla pubblicazione stessa.

Il RUP Istruttore Direttivo Amm.vo
Rag. Vincenzo Carioti

Il Dirigente del Settore ad interim
Arch. Andrea Adelchi Ottaviano