



Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta

(L.r.15/2015)

già Provincia Regionale di Caltanissetta

Codice Fiscale e Partita IVA: 00115070856

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEL PALAZZETTO DELLO SPORT "PALACARELLI", UBICATO A CALTANISSETTA CIG: Z4C37B7CAA

PREMESSO CHE

- A. il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta intende affidare in locazione a titolo oneroso, attraverso procedure ad evidenza pubblica, il Palazzetto dello Sport "PalaCarelli" ubicato a Caltanissetta nella Via Rochester, esclusi i locali indicati nella scheda immobile, allo scopo di valorizzarlo e renderlo fruibile agli utenti per lo svolgimento delle attività per cui fu realizzato, previa esecuzione dei necessari interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero o riqualificazione energetica dell'immobile; A quest'ultimo proposito, l'Ente ha redatto uno studio di fattibilità tecnico economica che consente di ridurre i costi di gestione;
- B. è obiettivo della presente procedura, innanzitutto, il recupero funzionale dell'immobile e la completa fruibilità per gli utenti, nonché l'avvio di nuove attività imprenditoriali a beneficio dello sviluppo sociale ed economico del territorio;
- C. ai sensi dell'art. 1 della legge n. 241 del 1990 e successive modifiche ed integrazioni, l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza secondo le modalità previste dalla legge e dalle altre disposizioni che disciplinano i singoli procedimenti, nonché dai principi dell'ordinamento comunitario;
- D. in ragione degli interventi da eseguire sull'immobile, la durata della locazione risulterà adeguata all'investimento proposto e non potrà prevedere la procedura di rinnovo automatico, né proroghe, né saranno previsti altri vantaggi al locatario uscente o a persone che con lo stesso locatario abbiano rapporti a qualunque titolo;
- E. la presente procedura resta esclusa dall'applicazione del Codice degli Appalti, in quanto non ha ad oggetto l'affidamento di pubblici lavori, servizi o forniture, ma riguarda esclusivamente l'affidamento in locazione di beni immobili;

VISTI

- Il R. D. 18 novembre 1923, n. 2440 “Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato”;
- Il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”;
- La Legge 410/2001 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare”, art. 3 c. 18 “Modalità per la cessione degli immobili” e art.3 bis “Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione”;
- Il D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008 “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, art. 58 “Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali”;
- La Legge 15 luglio 2011, n. 111 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 “Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria” artt. 33 “Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare” e 33bis “Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici”;
- La Legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme sul procedimento amministrativo”, art. 12 “Provvedimenti attributivi di vantaggi economici”;
- Il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 “Codice dei contratti pubblici”, art. 4. “Principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi”;
- La Legge 289/2002, art. 90 “Disposizioni per l'attività sportiva dilettantistica”;
- Il D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 “Testo Unico in materia di salute e sicurezza sul lavoro”;
- Il D.lgs. 10 agosto 2018, n. 101 “Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati);
- Il D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali”;
- Lo Statuto del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta;
- Il Regolamento sul diritto di accesso e accesso civico del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, approvato con Deliberazione Commissariale n. 15/2013;
- Il Regolamento per l'amministrazione e gestione dei beni demaniali e patrimoniali della Provincia e per la relativa alienazione o concessione;

SI RENDE NOTO

che il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, intende procedere alla locazione a titolo oneroso, attraverso procedure ad evidenza pubblica, del Palazzetto dello Sport "PalaCarelli" ubicato a Caltanissetta nella Via Rochester, descritto all'art. 2 del presente bando, compresa l'area di sedime e le aree di pertinenza dell'edificio, esclusi i locali indicati nella scheda immobile, allo scopo di destinarlo, previa esecuzione dei necessari interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero o, comunque, di riqualificazione, alle attività sportive, ricreative e di altra natura, per cui fu costruito nel perseguimento di finalità di interesse pubblico, senza pertanto variarne l'attuale destinazione d'uso, salvo quanto specificato all'art. 1.

A questo proposito si richiama quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Provinciale n. 1471 del 23/12/1986: *"Premesso che tra le iniziative programmate da questa Amm/ne per le finalità sociali è compresa la costruzione in Caltanissetta di un impianto coperto da adibire allo svolgimento di manifestazioni di vario genere a carattere spettacolare, sia sportiva che culturali o di semplice svago, impianto comunemente denominato, Palazzetto dello Sport"*;

ART. 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le attività che possono essere esercitate nell'immobile indicato nel successivo art. 2, devono risultare conformi alla attuale destinazione d'uso ed alle finalità che condussero alla costruzione dello stesso. Le ulteriori attività che i concorrenti avessero intenzione di esercitare devono comunque essere coerenti e compatibili con il Piano Regolatore Generale, i regolamenti edilizi ed urbanistici del Comune di Caltanissetta e devono essere preventivamente autorizzate dal Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta. A questo fine, l'Ente potrà autorizzare l'esercizio di nuove attività se queste risultino funzionali alla complessiva gestione dell'immobile, senza intaccarne la destinazione principale. Potranno così essere concesse autorizzazioni, ad esempio, se finalizzate ad una maggiore sostenibilità dell'investimento e dell'attenuazione dei rischi operativi posti a carico del locatario e che risultino compatibili con l'attività principale di destinazione dell'immobile. Resta inteso che l'esercizio di una qualunque attività commerciale o anche senza fini di lucro è sottoposta alla relativa disciplina di settore, alla quale il locatario dovrà adeguarsi, assumendosene le connesse responsabilità, liberando per questo il Libero Consorzio Comunale da ogni onere e responsabilità presenti e future.

Dovrà essere sempre garantita anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la possibilità di raggiungere l'immobile e le aree affidate in locazione, di entrarvi, di fruire di tutti gli spazi di pertinenza e delle relative attrezzature e servizi, in conformità alle norme nazionali e regionali, presenti e future, applicabili ai singoli casi.

Dovrà essere garantito il rispetto di tutte le norme in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro;

La locazione e, quindi, il relativo canone, avrà decorrenza dalla stipula del contratto di locazione e avrà durata proporzionale all'investimento che il proponente si impegna a sostenere o, se minore, a quello effettivamente sostenuto, comunque compresa tra i sei e i cinquant'anni, secondo i criteri individuati all'art. 3.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la presentazione dell'offerta. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione dell'atto di locazione nulla sarà dovuto all'aggiudicatario.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato, dato dalla somma dei punteggi ottenuti per i singoli elementi di valutazione secondo i criteri indicati al successivo articolo 10.

Per quanto altro non specificato e contenuto nel bando, si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

ART. 2 OGGETTO DEL BANDO

Oggetto del presente bando è la locazione del Palazzetto dello Sport "PalaCarelli", con le esclusioni di spazi e locali evidenziati in colore rosso nell'allegata "scheda immobile", ubicato a Caltanissetta nella Via Rochester, a cui è stato attribuito un canone annuo di € 18.000,00 (successivo art. 6), che rappresenta il valore posto a base d'asta.

L'utilizzo dell'immobile dovrà essere rappresentato, in sede di gara, attraverso una relazione che espliciti l'attività che si intende svolgere e la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

Tale documentazione avrà unicamente lo scopo di individuare le finalità della richiesta di locazione e di informare preventivamente l'Ente sulle attività che saranno svolte nell'immobile, e per tali motivi non formerà oggetto di valutazione ai fini dell'aggiudicazione del bene.

Si specifica, comunque, che l'attività principale su cui dovrà fondarsi l'offerta è quella dell'attuale destinazione d'uso, per cui non si potrà prescindere dall'utilizzare il bene immobile, principalmente, per l'attività per cui oggi risulta essere destinato.

ART. 3 DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata di ciascuna locazione è stabilita in minimo anni 6 (sei) e massimo anni 50 (cinquanta) con decorrenza dalla data indicata nell'atto di locazione e sarà rapportata all'entità dell'investimento previsto.

La durata della locazione sarà determinata in ragione degli investimenti che il proponente si impegna a sostenere, secondo la tabella di seguito riportata.

In concreto il calcolo si svolge attraverso le seguenti fasi:

- a) nella prima colonna è riportata la durata della locazione proposta;
- b) nella seconda colonna è indicato il valore complessivo minimo della spesa che il locatario dovrà effettivamente sostenere per poter beneficiare della locazione della durata richiesta;
- c) nella terza colonna è indicato il coefficiente (costante) di incremento della spesa rispetto a quella prevista per la fascia di durata precedente;

d) nella quarta colonna è indicato l'incremento aggiuntivo necessario rispetto al valore della spesa prevista per la fascia di durata precedente

La tabella prende come base di riferimento, per una locazione di durata sessennale, una spesa iniziale pari ad € 120.000,00:

Tabella calcolo durata della locazione			
Anni	Spesa	Moltiplicatore	Valore incremento annuo
6	€ 120.000,00	1,05%	€ 0,00
7	€ 126.000,00	1,05%	€ 6.000,00
8	€ 132.300,00	1,05%	€ 6.300,00
9	€ 138.915,00	1,05%	€ 6.615,00
10	€ 145.860,75	1,05%	€ 6.945,75
11	€ 153.153,79	1,05%	€ 7.293,04
12	€ 160.811,48	1,05%	€ 7.657,69
13	€ 168.852,05	1,05%	€ 8.040,57
14	€ 177.294,65	1,05%	€ 8.442,60
15	€ 186.159,39	1,05%	€ 8.864,73
16	€ 195.467,36	1,05%	€ 9.307,97
17	€ 205.240,72	1,05%	€ 9.773,37
18	€ 215.502,76	1,05%	€ 10.262,04
19	€ 226.277,90	1,05%	€ 10.775,14
20	€ 237.591,79	1,05%	€ 11.313,89
21	€ 249.471,38	1,05%	€ 11.879,59
22	€ 261.944,95	1,05%	€ 12.473,57
23	€ 275.042,20	1,05%	€ 13.097,25
24	€ 288.794,31	1,05%	€ 13.752,11
25	€ 303.234,02	1,05%	€ 14.439,72
26	€ 318.395,72	1,05%	€ 15.161,70
27	€ 334.315,51	1,05%	€ 15.919,79
28	€ 351.031,29	1,05%	€ 16.715,78
29	€ 368.582,85	1,05%	€ 17.551,56
30	€ 387.011,99	1,05%	€ 18.429,14
31	€ 406.362,59	1,05%	€ 19.350,60
32	€ 426.680,72	1,05%	€ 20.318,13
33	€ 448.014,76	1,05%	€ 21.334,04
34	€ 470.415,50	1,05%	€ 22.400,74
35	€ 493.936,27	1,05%	€ 23.520,77
36	€ 518.633,09	1,05%	€ 24.696,81
37	€ 544.564,74	1,05%	€ 25.931,65
38	€ 571.792,98	1,05%	€ 27.228,24
39	€ 600.382,63	1,05%	€ 28.589,65

40	€ 630.401,76	1,05%	€ 30.019,13
41	€ 661.921,84	1,05%	€ 31.520,09
42	€ 695.017,94	1,05%	€ 33.096,09
43	€ 729.768,83	1,05%	€ 34.750,90
44	€ 766.257,27	1,05%	€ 36.488,44
45	€ 804.570,14	1,05%	€ 38.312,86
46	€ 844.798,65	1,05%	€ 40.228,51
47	€ 887.038,58	1,05%	€ 42.239,93
48	€ 931.390,51	1,05%	€ 44.351,93
49	€ 977.960,03	1,05%	€ 46.569,53
50	€ 1.026.858,03	1,05%	€ 48.898,00

Ai fini della determinazione della durata della locazione, secondo la superiore tabella, si intende per “spesa” quella sostenuta per l’esecuzione degli interventi edilizi come definiti dall’articolo 3 comma 1 lettere a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, recepito con modifiche con la legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) da eseguire per il recupero funzionale dell’immobile, ivi compresa la realizzazione, l’adeguamento o l’efficientamento dei relativi impianti. Restano escluse tutte le voci di spesa riferite alla gestione tecnico-amministrativa dell’attività, alle spese tecniche e finanziarie, alla gestione del personale, agli oneri fiscali, imposte, tasse, nonché all’acquisto di arredi, mobili, attrezzature, ed altri beni materiali e immateriali che non risultino inamovibili e direttamente riferibili a miglioria del bene concesso. Restano escluse, altresì, le spese connesse alle utenze (idrica, elettrica, e del gas).

In sede di presentazione dell’offerta, il proponente dovrà produrre formale impegno a sostenere la spesa minima prevista per la durata della locazione richiesta.

Nel caso in cui la spesa effettiva risultasse superiore a quella indicata in fase di gara, il locatario non potrà, comunque, invocare il rilascio della locazione per un periodo maggiore, atteso che la durata indicata in sede di offerta ha formato oggetto di valutazione ai fini dell’aggiudicazione.

Nel caso contrario in cui il locatario sostenga una spesa inferiore a quella dichiarata in sede di proposizione dell’offerta, la durata della locazione sarà rideterminata in misura corrispondente all’investimento effettivamente sostenuto, fatta salva per l’Amministrazione, la facoltà di attivare le procedure di decadenza dalla locazione.

Resta, altresì, inteso che anche nel caso in cui la spesa risultasse superiore alla soglia massima indicata nella superiore tabella, la durata della locazione non potrà eccedere i cinquanta anni.

L’ammontare della spesa effettivamente sostenuta risulterà oltre che dal certificato di collaudo, redatto da tecnico abilitato, anche dai documenti contabili (fatture quietanzate). A tal fine i pagamenti dovranno essere eseguiti esclusivamente mediante bonifici bancari e dovranno essere opportunamente tracciati attraverso copia del relativo estratto conto l’avvenuta transazione finanziaria; non saranno considerati validi i pagamenti eseguiti in forma diversa o non documentati nel modo sopra specificato.

In ogni caso la durata della locazione è rimessa alla volontà dei concorrenti, che formulano e decidono le proprie offerte sulla base di valutazioni ed analisi effettuate personalmente e con l’ausilio

di tecnici. Si presuppone infatti che essi abbiano tenuto conto del periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti e della remunerazione del capitale investito.

L'Amministrazione, una volta aggiudicata la gara e proceduto alla verifica dei documenti di cui all'art. 16, procederà, se richiesto, alla stipula di atto di sottomissione, consentendo la contestuale anticipata occupazione dell'area e del bene concesso, mentre la stipula dell'atto definitivo di locazione avverrà esclusivamente al termine delle operazioni di collaudo delle opere eseguite.

Resta, comunque, inteso che la spesa dovrà essere completata entro e non oltre anni uno dalla data della comunicazione da parte del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta della conclusione, con esito favorevole, del procedimento istruttorio di valutazione dei lavori relativi alla realizzazione delle opere in progetto (art. 16).

La mancata realizzazione degli interventi correlati alla spesa proposta entro i termini su indicati, salvo causa di forza maggiore, costituisce motivo di decadenza.

La durata della locazione, come sopra determinata, costituisce elemento di valutazione della richiesta di locazione nei modi ed ai sensi del successivo art. 10, mentre l'indicazione dell'ammontare dell'investimento previsto è *conditio sine qua non* per accedere alla durata richiesta ma non costituisce criterio di valutazione o di preferenza ai fini dell'aggiudicazione.

Da quanto sopra esposto si può quindi ritenere che, la locazione di durata superiore a sei anni si ricollega alla spesa che il proponente si impegna a sostenere.

Nel caso in cui il locatario, per impossibilità o palese difficoltà alla effettuazione totale o parziale della spesa ammessa e validata nell'istruttoria, per causa ad esso non imputabile, potrà proporre di eseguire varianti all'intervento.

Il termine di scadenza della locazione non sarà rinnovato o prorogato. Alla scadenza, la locazione sarà assentita mediante nuova procedura ad evidenza pubblica, con esclusione di qualsiasi preferenza al titolare originario rispetto alle nuove istanze.

ART. 4 NATURA DELLA LOCAZIONE

La presente procedura comporta il trasferimento al locatario del rischio operativo della gestione dell'immobile e delle relative attività che si terranno all'interno delle strutture. A questo scopo, per sostenere questo rischio, alle attività di naturale destinazione dell'immobile (per cui fu realizzato) è consentito possano affiancarsi ulteriori attività - compatibili con la destinazione originaria - che contribuiscano al recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti per la gestione.

Nessun onere, a qualunque titolo, sarà pertanto a carico del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta per l'intera durata della locazione. Né mai potrà essere richiesto all'Ente proprietario, anche per fatti o stati non conosciuti al momento della gara, il pagamento di lavori, servizi e/o forniture non previsti nei lavori di ristrutturazione e di riqualificazione dell'immobile a carico dell'aggiudicatario della procedura di locazione e da questo individuati al momento della presentazione dell'offerta. Né potranno essere richiesti corrispettivi o contributi per la gestione dell'immobile, che rimangono, anche questi, a totale carico del locatario.

In deroga agli artt. 1575, 1576 e 1577 del Codice civile, tutti gli eventuali costi di manutenzione

straordinaria delle strutture e degli impianti ed il loro adeguamento alla normativa successiva, pertanto, rimangono a carico del conduttore.

ART. 5 SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a partecipare alle procedure di affidamento dell'immobile, gli operatori economici di cui all'articolo 3, comma 1, lettera p) del D. Lgs n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici) nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Sono esclusi dalla partecipazione alla presente gara, gli operatori economici per i motivi elencati all'art. 80 del D. Lgs n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici).

Ai sensi del c. 24 dell'art. 90 della Legge 289/2002 "la gestione è affidata in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e Federazioni sportive nazionali". Pertanto, a parità di punteggio, la gara sarà aggiudicata ai soggetti individuati dalla Legge 289/2002.

ART. 6 CANONE DI LOCAZIONE

La locazione è soggetta al pagamento di un canone annuo di € 18.000,00.

Il canone posto a base di gara é stato determinato in ragione dei parametri vigenti elaborati dall'Agenzia delle Entrate, rapportati all'attuale situazione del mercato immobiliare e alla congiuntura economica locale, per immobili del tipo di quelli messi a gara.

Si evidenzia che il canone annuo come sopra determinato, per questo quarto bando di gara, è stato ulteriormente diminuito da € 23.425,00 ad € 18.000,00, rispetto al suo valore originario di € 46.850,00.

Il canone derivante dall'applicazione dell'aumento percentuale offerto in sede di gara, rispetto al canone base, costituisce il canone annuo dovuto dal locatario e sarà incrementato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Dai canoni annuali sarà consentito detrarre il 100% delle spese effettivamente sostenute, da recuperare, innanzitutto, nelle prime tre annualità di canone e, quindi, la rimanente parte non ammortizzata nel corso dei primi tre anni, in rate uguali e costanti da detrarre dai canoni annuali, per l'intera durata della locazione.

La prima rata di canone decorre dalla stipula dell'atto di locazione ed è rapportata ad un anno solare decorrente dalla stipula dell'atto stesso.

Il pagamento dei canoni annui (escluso le prime tre rate in cui è previsto il recupero dell'investimento per l'intero) dovranno essere versati entro trenta giorni dalla scadenza della prima annualità a pena di decadenza dalla locazione, anche in presenza di una sola rata annuale non pagata.

Anche in mancanza della comunicazione dell'ammontare del canone aggiornato, il locatario è

comunque tenuto al versamento anticipato del canone in misura pari a quello dell'anno precedente, salvo conguaglio.

Il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta può chiedere in qualsiasi momento eventuali conguagli per l'adeguamento degli importi già versati dal locatario.

Si specifica che nel caso in cui l'aggiudicatario abbia beneficiato di contributi pubblici per l'investimento iniziale, o per quello previsto al successivo art. 7, a qualunque titolo ottenuti, la percentuale dei contributi ricevuti, sulla spesa effettivamente riconosciuta, sarà decurtata dalla percentuale che è possibile detrarre dal pagamento dei canoni di locazione. Il cumulo tra contributi ricevuti e percentuale che è possibile detrarre dal canone non potrà, quindi, superare il 100%.

ART. 7 ULTERIORI SPESE

Il locatario, dopo la stipula del contratto di locazione, potrà effettuare "ulteriori spese" per l'esecuzione di interventi edilizi come definiti dall'articolo 3 comma 1 lettere a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, recepito con modifiche con la legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo), in aggiunta a quelle previste in sede di presentazione dell'offerta temporale e rappresentate nella tabella all'art. 3 del presente bando.

Dette "ulteriori spese", se sottoposte alle procedure già indicate agli artt. 16 e 17 di questo bando e se autorizzate dall'Ente proprietario, una volta completate, rendicontate e collaudate, potranno essere recuperate dal pagamento dei canoni successivi dalla data di conclusione dei lavori, nel limite del residuo dei canoni che il locatario è tenuto a pagare, una volta scomputate le spese eseguite prima della stipula del contratto di locazione e facenti parte dell'offerta temporale (art. 3).

È consentito il recupero delle "ulteriori spese" per l'esecuzione di interventi edilizi, una sola volta nel corso del primo quinquennio dalla stipula del contratto di locazione, ed entro il limite del valore complessivo dei canoni dell'intera durata della locazione.

All'Ente proprietario, si ribadisce, nulla potrà essere richiesto, a nessun titolo, per spese di manutenzione straordinaria e/o ordinaria eccedenti il valore complessivo dei canoni annuali di locazione, secondo quanto stabilito all'art. 4; Spese che rimarranno, pertanto, a carico del locatario.

La durata della locazione rimane quella stabilita in sede di prima aggiudicazione, né potranno prevedersi rinnovi o proroghe al contratto di locazione.

Restano confermate tutte, nessuna esclusa, le altre condizioni previste nel presente bando.

ART. 8 DISPOSIZIONI NORMATIVE

Per quanto qui non indicato, si rinvia espressamente alle norme nazionali e regionali che regolano la materia ed al Codice civile, salvo gli articoli espressamente derogati.

ART. 9

MODALITÀ E DATA DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il termine di presentazione delle offerte è:

sessanta giorni dopo la pubblicazione sulla G.U.R.I., entro le ore 12:00.

L'indirizzo di consegna dei plichi di gara è il seguente:

Ufficio Protocollo del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta in Viale R. Margherita 28, 93100 Caltanissetta.

La documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo, dovranno essere inserite in un plico che dovrà pervenire controfirmato sui lembi di chiusura e idoneamente sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti), a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano, entro il suddetto termine ed all'indirizzo sopra specificato.

Ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'offerta farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato.

Il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura **“GARA PER LA LOCAZIONE DEL PALAZZETTO DELLO SPORT PALACARELLI - NON APRIRE”** e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In assenza di un indirizzo PEC, dovranno essere indicati un numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria; in tal caso le comunicazioni relative alla procedura saranno trasmesse all'uno o all'altro recapito.

In caso di raggruppamento le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente alla capogruppo.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

1. una busta con la dicitura **“A - Documentazione amministrativa”**;
2. una busta con la dicitura **“B - Proposta temporale”**;
3. una busta con la dicitura **“C - Offerta economica”**.

Tutte le buste dovranno essere **sigillate** mediante apposizione di timbro o ceralacca o firma sui lembi di chiusura o altro sistema di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotto in originale l'atto di procura. Sarà causa di esclusione l'indicazione nei documenti contenuti nelle buste A e B del canone offerto

ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.

La busta A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” dovrà contenere, a pena l'esclusione dalla gara:

1. Domanda di partecipazione - allegato A, corredata dalle dichiarazioni sostitutive allegate sottoscritte e corredate da copia di un valido documento di identità. La domanda dovrà essere sottoscritta dal concorrente, ossia dal legale rappresentante della ditta o dal suo procuratore o dal titolare con firma leggibile e per esteso.

Nel caso di raggruppamento la dichiarazione dovrà essere presentata da ciascuna impresa componente il gruppo specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;

2. L'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo;

3. Relazione dell'attività che si intende svolgere, contenente anche le informazioni circa la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa, secondo il programma di valorizzazione dell'immobile che si intende avviare, ed il cronoprogramma, di massima, dell'intervento previsto. N.B. La relazione ha valenza indicativa e non costituisce elemento di valutazione e/o di preferenza;

4. Cauzione provvisoria, a garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura, nonché dell'adempimento di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione, costituita a favore del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, in una delle seguenti forme:

- fideiussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.lgs. n. 385/1993, in regola con il disposto della L. n. 348/1982;
- fideiussione assicurativa prestata da imprese autorizzate all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo cauzioni dell'allegato al D.lgs. n. 175/1995, in regola con il disposto della L. n. 348/1982;
- fideiussione rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dai Ministero del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La garanzia fideiussoria, a pena di esclusione, dovrà prevedere espressamente, in analogia all'art. 93 dei commi 4, 5 ed 8 del D.lgs. n. 50/2016, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante; avere validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Nel caso di riunione di concorrenti, le garanzie fideiussorie dovranno, pena l'esclusione dalla gara, essere intestate a tutte le imprese componenti il costituendo raggruppamento e sottoscritta dalle medesime, ovvero dall'impresa mandataria o capogruppo espressamente in nome e per conto di tutti i componenti il costituendo raggruppamento.

L'importo della cauzione provvisoria è stabilito in misura pari all'importo base indicato nel presente bando.

La garanzia fidejussoria rimane vincolata fino alla sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario del contratto di locazione, mentre ai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà immediatamente rilasciata dichiarazione di svincolo delle garanzie prestate;

5. Attestazione bancaria – allegato D;

La busta B “PROPOSTA TEMPORALE” dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

La durata proposta per la locazione, da esprimere in anni, tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta) allegato B;

Non sono ammesse proposte temporali formulate in mesi o per frazioni di anno; nel caso in cui la durata proposta sia formulata in anni, mesi e giorni, si terrà conto unicamente degli anni “interi”, mentre i mesi, i giorni o, comunque, le frazioni di anno, non saranno prese in considerazione;

L'impegno ad eseguire, sul bene di cui si chiede l'affidamento, spese per un importo non inferiore a quello necessario per il recupero funzionale dell'immobile, stabilite in sede di sopralluogo.

Si precisa che sarà causa di esclusione l'indicazione nei suindicati documenti, del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.

La busta C “OFFERTA ECONOMICA” dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

L'offerta redatta in conformità al modello di cui all'allegato C, debitamente sottoscritta, corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale specificare il rialzo percentuale, espresso con cifra a tre decimali (000,000 %) ed in lettere rispetto al canone posto a base d'asta, che il concorrente si impegna a corrispondere per tutta la durata proposta per la locazione.

Non è ammesso proporre rialzo percentuale con andamento variabile (crescente/decescente) nel tempo;

Non è ammissibile un canone pari a zero, neppure per un limitato periodo di tempo;

In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione;

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

ART. 10
COMMISSIONE GIUDICATRICE PROCEDURE
E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione giudicatrice, composta da tre componenti, sarà istituita successivamente alla scadenza del termine utile per la presentazione delle domande, con provvedimento del Dirigente del VI Settore.

Le sedute della Commissione giudicatrice saranno comunicate a mezzo PEC, all'indirizzo fornito dai concorrenti.

Le sedute di gara possono essere sospese ed aggiornate ad altra ora o ad altro giorno, salvo che nella fase di apertura delle buste delle offerte economiche.

La Commissione, il giorno fissato per l'apertura delle offerte presentate, in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nei plichi "A Documentazione Amministrativa", procede a verificare la correttezza formale dei plichi e della documentazione prodotta ed in caso negativo ad escludere dalla gara.

La Commissione giudicatrice procede, altresì, ad una verifica circa il possesso dei requisiti generali dei concorrenti al fine della loro ammissione alla gara, sulla base delle dichiarazioni da essi presentate, delle certificazioni dagli stessi prodotte e da eventuali riscontri rilevabili.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83 del D.Lgs 50/2016. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

La Commissione giudicatrice, una volta verificate le ammissioni, procede sempre in seduta pubblica alla fase successiva di apertura della busta "B Proposta Temporale" verificando la completezza del contenuto.

La Commissione giudicatrice, procede sempre in seduta pubblica alla fase successiva di apertura della busta "C Offerta economica" verificando la completezza del contenuto.

La Commissione procede alla redazione di apposito verbale nel quale saranno annotati le offerte pervenute e le rispettive proposta temporale ed offerta economica.

La Commissione, seguendo il criterio di valutazione di seguito specificato, procederà, quindi, alla attribuzione dei relativi punteggi ed alla formazione delle graduatorie per la individuazione delle migliori offerte.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, saranno preferite, ai sensi del c. 24 dell'art. 90 della Legge 289/2002, le società e le associazioni sportive dilettantistiche, gli enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e le Federazioni sportive nazionali.

Nel caso si abbia lo stesso punteggio complessivo tra soggetti ricadenti nell'ambito del c. 24 dell'art. 90 della Legge 289/2002, sarà dichiarato aggiudicatario il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio per l'offerta temporale. Nel caso in cui persista la condizione di parità, si procederà a sorteggio in seduta pubblica.

La stazione appaltante, successivamente, procede alla verifica del possesso dei requisiti generali

dell'aggiudicatario provvisorio. Nel caso che tale verifica non dia esito positivo, la stazione appaltante procede ad individuare nuovi aggiudicatari provvisori, scorrendo la graduatoria.

Su ogni criterio, i commissari si esprimono collegialmente, al fine di assegnare il punteggio nel rispetto di quanto di seguito prescritto nel presente articolo.

L'aggiudicazione viene effettuata a favore del concorrente che avrà riportato un punteggio complessivo più elevato, dato dalla somma dei punteggi ottenuti per i singoli elementi di valutazione applicando i seguenti criteri e la seguente formula:

$P = A + B$ dove:

$P =$ Punteggio totale attribuito al concorrente = max 100 punti

$A =$ Punteggio relativo alla "PROPOSTA TEMPORALE" = max 60 punti;

$B =$ Punteggio relativo alla "OFFERTA ECONOMICA" = max 40 punti;

PROPOSTA TEMPORALE

Il punteggio massimo attribuibile è pari a 60/100 punti.

Il punteggio attribuito alla durata della locazione proposta, che determina la spesa che il locatario dovrà effettivamente sostenere per poter beneficiare della locazione (art. 3), è direttamente proporzionale al numero di anni stabiliti dal bando: min 6 – max 50.

Si attribuisce così un punteggio pari a 60/100 (sessanta/100) per proposte temporali pari a 50 (cinquanta) anni e un punteggio pari a 0/100 (zero/100) per proposte della durata di 6 (sei) anni.

Il punteggio, espresso in cifre a tre decimali, è attribuito con la seguente formula:

$Pote = Mol/Dta \times Pmax,$

in cui:

$Ote =$ Offerta temporale esaminata

$Mol =$ Moltiplicatore

$Dta =$ Differenza temporale ammessa (50 - 6 anni)

$Pmax =$ Punteggio max attribuibile all'offerta temporale (60 punti)

$Pote =$ Punteggio da attribuire all'offerta temporale esaminata

Tabella esemplificativa relativa all'attribuzione del punteggio riferito all'offerta temporale:

Durata proposta (anni)	Moltiplicatore	Differenza temporale ammessa	Punteggio max attribuibile	PUNTEGGIO ATTRIBUITO ALL'OFFERTA
<i>Ote</i>	<i>Mol</i>	<i>Dta</i>	<i>Pmax</i>	<i>Pote</i>
≤ 6	0	44	60	0,000
7	1	44	60	1,364
8	2	44	60	2,727
9	3	44	60	4,091
10	4	44	60	5,455
11	5	44	60	6,818
12	6	44	60	8,182
13	7	44	60	9,545

14	8	44	60	10,909
15	9	44	60	12,273
16	10	44	60	13,636
17	11	44	60	15,000
18	12	44	60	16,364
19	13	44	60	17,727
20	14	44	60	19,091
21	15	44	60	20,455
22	16	44	60	21,818
23	17	44	60	23,182
24	18	44	60	24,545
25	19	44	60	25,909
26	20	44	60	27,273
27	21	44	60	28,636
28	22	44	60	30,000
29	23	44	60	31,364
30	24	44	60	32,727
31	25	44	60	34,091
32	26	44	60	35,455
33	27	44	60	36,818
34	28	44	60	38,182
35	29	44	60	39,545
36	30	44	60	40,909
37	31	44	60	42,273
38	32	44	60	43,636
39	33	44	60	45,000
40	34	44	60	46,364
41	35	44	60	47,727
42	36	44	60	49,091
43	37	44	60	50,455
44	38	44	60	51,818
45	39	44	60	53,182
46	40	44	60	54,545
47	41	44	60	55,909
48	42	44	60	57,273
49	43	44	60	58,636
50	44	44	60	60,000

OFFERTA ECONOMICA

Il punteggio massimo attribuibile è di 40/100 punti.

Parametri di riferimento per la valutazione:

L'offerta percentuale è costituita dall'aumento proposto sul canone previsto e posto a base d'asta e

sarà valutata con la seguente formula:

$$Poe = Pmax \times Oe/Omax$$

in cui:

$$Poe = \text{Punteggio da attribuire all'offerta esaminata}$$

$$Pmax = \text{Punteggio max attribuibile all'offerta economica (40)}$$

$$Oe = \text{Offerta esaminata}$$

$$Omax = \text{Migliore offerta}$$

Tabella esemplificativa relativa all'attribuzione del punteggio riferito all'offerta economica:

Calcolo punteggio proposta economica			
Offerta economica esaminata (%)	Punteggio max attribuibile	Migliore offerta (%)	Punteggio attribuito all'offerta
<i>Oe</i>	<i>Pmax</i>	<i>Omax</i>	<i>Poe</i>
es. 15,452 %	40	es. 17,351%	35,622

ART. 11 DOCUMENTAZIONE DI GARA

Il presente bando unitamente agli allegati relativi alle modalità di partecipazione alla gara, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alla procedura di aggiudicazione, sono pubblicati sul sito internet www.provincia.caltanissetta.it Sezione "Amministrazione trasparente" – sottosezione "Bandi di gara e contratti".

Tutti gli elaborati tecnici dell'immobile sono a disposizione per essere visionati o per estrarne copia (in questo ultimo caso ci si dovrà attenere al Regolamento sul diritto di accesso e accesso civico approvato con atto n. 15/2013), presso la sede dell'ufficio tecnico di Caltanissetta del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, di Piazza Marconi.

All'aggiudicatario sarà poi consegnato lo studio di fattibilità tecnico economica che consente di ridurre i costi di gestione.

I concorrenti, per la partecipazione alla gara, dovranno richiedere specifico sopralluogo finalizzato alla piena e completa presa visione dei luoghi e dell'immobile, inviando espressa richiesta all'indirizzo PEC dell'Ente: amministrazione@pec.provincia.caltanissetta.it.

Il sopralluogo consentirà ai concorrenti di essere edotti della situazione amministrativa dell'immobile (certificazioni, nulla osta ecc.) e della natura e della importanza degli interventi da eseguire per il ripristino (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo).

Al termine del sopralluogo sarà rilasciato apposito attestato di visita dei luoghi da allegare alla domanda di partecipazione (busta A).

ART. 12 VALIDITÀ DELLE OFFERTE

I partecipanti alla gara sono vincolati all'offerta per un periodo di 240 giorni, decorrenti della data di scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

L'Amministrazione si riserva, in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio con provvedimento motivato, la facoltà di non procedere alla aggiudicazione, per irregolarità formali, opportunità, convenienza, o altre cause ostative oggettive, senza che i partecipanti possano accampare diritti, pretese o risarcimenti di sorta.

ART. 13 AVVERTENZE

Non si darà corso all'apertura dei plichi che risultino pervenuti oltre il termine fissato dal bando di gara, ovvero in maniera difforme dal contenuto del presente bando.

Si procederà all'esclusione automatica dalla gara delle ditte concorrenti che non presenteranno, entro i termini stabiliti, tutta la documentazione e le certificazioni richieste nel presente bando, o che le stesse non contengano tutte le indicazioni, o che non siano rilasciate nelle forme espressamente descritte.

Alla stessa esclusione saranno soggetti anche i concorrenti che avranno presentato dichiarazioni mendaci, accertate dalla stazione appaltante.

Saranno esclusi della gara i concorrenti per i quali si accertano che le relative offerte sono incompatibili ai sensi del D.lgs. n. 50/2016.

L'Amministrazione si riserva il diritto, a suo insindacabile giudizio, di sospendere o revocare la presente gara in qualsiasi stadio della procedura, senza l'obbligo di rifusione di spese e pagamento degli indennizzi ai concorrenti. L'aggiudicazione diventa impegnativa per l'Amministrazione ad avvenuta esecutività del provvedimento che la dispone, mentre l'impresa concorrente è vincolata sin dal momento dell'inizio delle operazioni di gara.

Si informa che i dati forniti dai partecipanti alla gara sono necessari per la gestione del procedimento di gara e saranno in parte pubblicati, in applicazione della vigente normativa, esclusivamente per l'espletamento della presente gara.

La formalizzazione della locazione resta comunque subordinata al positivo esito delle procedure di verifica previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed alla regolarità contributiva (DURC).

Il contratto di locazione sarà stipulato sulla base delle disposizioni contenute nel presente bando.

ART. 14 SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE

Sono ammessi ad assistere all'apertura delle offerte i legali rappresentanti dei soggetti concorrenti, ovvero persone munite di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

ART. 15 AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Dopo la comunicazione della aggiudicazione provvisoria, verranno acquisiti e verificati i requisiti prescritti dal D.lgs. 50/2016 al fine di pervenire all'aggiudicazione definitiva (antimafia, DURC, ecc). L'aggiudicazione definitiva avverrà con determinazione dirigenziale che non equivale al contratto di locazione.

ART. 16 OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Ad avvenuta aggiudicazione definitiva, il locatario dovrà produrre, entro sessanta giorni dalla comunicazione, la seguente documentazione:

Progetto delle opere completo, n. 2 copie in formato cartaceo e n. 2 copie su supporto informatico (formato PDF):

- Particolari costruttivi delle opere da eseguire per il ripristino e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti (elettrico, fognante, idrico, etc.);
- Relazione tecnica, nella quale saranno singolarmente e dettagliatamente indicati i lavori e le opere da eseguirsi;
- Computo metrico estimativo.

L'Amministrazione si riserva di verificare la congruità dei suddetti costi anche sulla base dei principali manuali e prezziari di settore.

La proposta progettuale complessiva può comprendere, oltre al manufatto principale, anche ulteriori aree scoperte, adiacenti e di pertinenza del bene, necessarie per l'esercizio delle attività proposte in sede di presentazione dell'offerta.

In tale ipotesi gli elaborati progettuali, i disegni, le relazioni e le dichiarazioni dovranno contenere gli elementi necessari ad individuare anche le aree e le opere da realizzare su dette aree, tenuto conto, sempre e comunque, che le nuove opere e le attività che vorranno esercitarsi dovranno rispettare tutte le norme al momento applicabili ai singoli casi.

Si ribadisce a questo proposito che le ulteriori attività, rispetto a quella principale prevista per l'immobile, devono comunque essere coerenti e compatibili con il Piano Regolatore Generale, i regolamenti edilizi ed urbanistici del Comune di Caltanissetta, devono rispettare tutte le norme applicabili per l'attività che si vuole esercitare e devono essere preventivamente autorizzate dal Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta.

Pertanto, qualora il progetto includa queste ipotesi, l'esito favorevole da parte dell'Amministrazione rimane sempre la prima fase dell'effettivo esercizio delle attività o della realizzazione di nuove opere, che dovranno sempre essere sottoposte alle successive valutazioni delle altre Amministrazioni pubbliche competenti in materia.

Né mai potranno essere addossate responsabilità al Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, ove fossero negati, da parte di altre Pubbliche Amministrazioni, autorizzazioni, certificazioni, pareri ecc.

Le nuove opere sopradescritte, non faranno parte della spesa determinata secondo il superiore art. 3. Saranno dunque aggiuntive rispetto alla spesa che determina anche la durata della locazione.

Asseverazioni e/o dichiarazioni del tecnico e del richiedente di rispetto a tutti i piani vigenti in materia urbanistica-edilizia, ambientale e paesaggistica.

Copia conforme dell'atto costitutivo, dello Statuto, e di tutti i documenti necessari all'esatta e completa individuazione del soggetto e delle sue iscrizioni ad Albi, Registri, Organizzazioni, Enti ecc. non acquisibili dalla Pubblica Amministrazione.

Cronoprogramma relativo alla realizzazione delle opere previste, in cui siano indicati i termini temporali di inizio e ultimazione di tutti gli interventi e lavori previsti, articolati anche per fasi funzionali, da ultimarsi, comunque entro il termine massimo di anni uno (1) dalla comunicazione da parte del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta della conclusione, con esito favorevole, del procedimento istruttorio di valutazione dei lavori relativi alla realizzazione delle opere in progetto. Tutti gli elaborati dovranno essere datati e firmati dal richiedente e timbrati da un tecnico iscritto all'albo. In mancanza anche di uno solo dei documenti sopra richiesti, l'istanza non sarà avviata alla successiva fase istruttoria. In caso di incompletezza della documentazione, l'Amministrazione si riserva comunque di richiedere ulteriori documenti e/o integrazioni ai fini dell'istruttoria.

Polizza fideiussoria a garanzia della cauzione definitiva, per l'importo corrispondente ad una annualità del canone risultante dall'applicazione del rialzo offerto in sede di gara, contenente le seguenti indicazioni:

- La società assicuratrice deve essere inserita nell'elenco delle imprese autorizzate dall'IVASS;
- vincolo costituito in favore del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, Viale della Regina Margherita 28 Caltanissetta (codice fiscale e partita IVA 00115070856);
- formale rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- impegno del fideiussore a versare la somma a semplice richiesta dell'Amministrazione a mezzo lettera raccomandata, nei limiti dell'importo garantito, entro 30 gg. dalla richiesta stessa e senza eccezione alcuna;
- obbligo di garantire l'Amministrazione a prescindere dal regolare pagamento dei premi successivi;
- necessità di acquisire il N.O. dell'Amministrazione prima di svincolare la garanzia a prescindere dalla scadenza della polizza;
- l'eventuale intendimento di non rinnovare la garanzia deve essere comunicato all'Amministrazione almeno sei mesi prima della scadenza del termine per consentire al locatario di costituire, con forme alternative, analoga garanzia. In assenza di comunicazione la garanzia si intende rinnovata tacitamente per un periodo uguale a quello della polizza o fideiussione in scadenza;

- la garanzia si intende reintegrata nel suo importo originario in caso di una sua riduzione a seguito di eventuali richieste avanzate dall'Amministrazione;
- firma autenticata del fideiussore ed attestazione relativa alla facoltà di questi di impegnare l'istituto o la compagnia garante.

Polizza incendio dell'intero immobile e di tutte le opere murarie e di finitura, compresi fissi e infissi ed opere di fondazione o interrato, impianti di riscaldamento, condizionamento, idrici, sanitari e di sollevamento, impianti elettrici e quanto altro a servizio del fabbricato. La polizza deve avere durata pari almeno alla locazione e deve prevedere la clausola che, in caso di sinistro, il beneficiario del risarcimento sarà il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, che avrà diritto di partecipare alle azioni preliminari di stima dei danni e avrà esclusivo diritto di esercitare tutte le azioni, ragioni e diritti sorgenti dal contratto di assicurazione.

La polizza dovrà prevedere anche i rischi di scoppio e allagamento.

Polizza RCT prestata per la responsabilità civile a carico del locatario per quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, lesioni personali e per danneggiamenti materiali a beni tangibili, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi nell'immobile ed in relazione ai rischi per i quali debba rispondere.

Il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta resta escluso da ogni responsabilità civile e penale derivante dalla conduzione dell'immobile e dallo svolgimento delle attività previste nel progetto.

L'Ente potrà svolgere tutte le ispezioni ed i controlli che riterrà necessari per sorvegliare lo stato dei luoghi, l'effettivo esercizio delle attività, la presenza di personale specializzato ed appositamente autorizzato per lo svolgimento delle attività previste e comunque tutte le operazioni che ritenesse necessarie per il controllo ed il rispetto del bando di gara e del contratto di locazione e nella sua qualità di proprietario dell'immobile.

Entro i successivi 30 giorni dal ricevimento della documentazione, il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta procederà, se necessario e richiesto dall'aggiudicatario, al rilascio dell'autorizzazione all'anticipata occupazione delle aree oggetto della locazione, mediante stipula di atto di sottomissione, al fine di consentire l'esecuzione degli interventi urgenti di messa in sicurezza.

Entro 30 giorni dalla stipula dell'atto di sottomissione l'Amministrazione procede alla formale consegna dell'immobile e delle aree oggetto della locazione.

La consegna dell'immobile dovrà essere effettuata non oltre il termine di 60 giorni dal ricevimento della documentazione.

L'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere in progetto resta subordinata alla comunicazione da parte del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta della conclusione, con esito favorevole, del procedimento istruttorio, che indicherà altresì le condizioni e le prescrizioni a cui sarà subordinata la locazione e la stessa realizzazione delle opere.

Tutti i lavori previsti in progetto, relativi sia al fabbricato che alle aree di pertinenza concesse, dovranno essere ultimati entro anni uno dalla data della comunicazione da parte del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta della conclusione, con esito favorevole, del procedimento istruttorio di valutazione dei lavori relativi alla realizzazione delle opere in progetto, salvo cause di forza maggiore che dovranno essere tempestivamente rappresentate ed adeguatamente motivate.

Durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e manutenzione - della durata massima di anno uno (1) - e fino alla stipula del contratto di locazione, l'operatore non potrà utilizzare l'impianto, salvo che l'Ente - dietro richiesta motivata dell'aggiudicatario - non ne autorizzi l'utilizzo.

ART. 17 STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La stipula del contratto di locazione avverrà entro sessanta giorni dalla presentazione della seguente documentazione:

- collaudo, a firma di tecnico abilitato, di tutte le opere che formano oggetto della richiesta di locazione, realizzate in conformità al progetto approvato ed alle relative prescrizioni e condizioni;
- relazione analitica relativa alla spesa effettivamente sostenuta per la realizzazione di interventi, corredata da tutti i giustificativi di spesa (fatture) e da copia degli estratti conto bancari dai quali si evinca inequivocabilmente l'effettiva transazione finanziaria a favore del beneficiario.

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipula o scritturazione, bolli e registrazione della locazione sono a carico dell'aggiudicatario.

In particolare ai fini della stipula dell'atto devono essere prodotte:

- ricevuta di versamento dell'imposta di registro;
- ricevuta di versamento dell'imposta di bollo.

L'Amministrazione si riserva, comunque, di richiedere, oltre a quella sopra indicata, l'eventuale documentazione integrativa che dovesse risultare necessaria ai fini della stipula del contratto di locazione.

ART. 18 ACCESSO AGLI ATTI

Ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 nonché dell'art. 53 del D. Lgs. 50/2016 l'accesso agli atti é differito:

- in relazione all'elenco dei soggetti che hanno presentate offerta, fino alla scadenza del termine per la presentazione delle medesime;
- in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione.

Ai sensi delle su richiamate norme sono esclusi il diritto di accesso e ogni forma di divulgazione in relazione alle informazioni fornite dagli offerenti nell'ambito delle offerte ovvero a giustificazione delle medesime, che costituiscano, secondo motivata e comprovata dichiarazione dell'offerente, segreti tecnici o commerciali.

É comunque consentito l'accesso al concorrente che lo chieda in vista della difesa in giudizio dei

propri interessi.

Per quanto qui non indicato, si rinvia espressamente alla vigente normativa in materia di accesso agli atti.

ART. 19 NORME SULLA PRIVACY

Si informa che titolare del trattamento dei dati è il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta e che lo stesso trattamento viene effettuato nel rispetto della normativa vigente in materia.

La partecipazione alla gara, da parte di soggetti concorrenti, comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute in questo Bando.

ART. 20 PROCEDURE DI RICORSO

Avverso la presente procedura di gara potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia o, entro 120 gg. dalla pubblicazione stessa, ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana.

ART. 21 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è il Dott. Sergio Scarciotta, recapito telefonico 0934 534360 - e-mail s.scarciotta@provincia.caltanissetta.it.

ART. 22 ALLEGATI AL BANDO

Formano parte integrante e sostanziale di questo “**BANDO**”, i seguenti allegati:

1. Allegato A – Domanda di partecipazione, con dichiarazioni
2. Allegato B – Proposta temporale
3. Allegato C – Proposta economica
4. Allegato D – Attestazione bancaria
5. Scheda immobile

Caltanissetta, lì 08/09/2022

Firmato
Il Dirigente del VI Settore
Dott. Alberto Nicolosi