

Protocollo n.
VIII/1

Spoletto, li 23 Marzo 2017

Oggetto: Avviso di manifestazione di interesse finalizzata alla concessione in locazione dell'immobile di proprietà consortile denominato "Casale della Stella"

IL DIRETTORE

In esecuzione della delibera del Consiglio di amministrazione n. 83/CA del 28/11/2016 nella quale l'Amministrazione Consortile intende individuare soggetti con i quali stipulare apposito atto di concessione per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà consortile denominato "Casale della Stella" sito in Spoleto Loc. Protte, al fine di una effettiva valorizzazione dello stesso e senza che l'utilizzo dell'immobile possa essere in alcun modo lesivo della dignità dell'Ente.

VISTI

- l'articolo n. 20 del D.Lgs. 50/2016;
- la particolare specializzazione ed esperienza richieste per l'esecuzione delle opere propedeutiche alla locazione dell'immobile;
- l'opportunità di provvedere all'esecuzione delle opere propedeutiche alla locazione dell'immobile

RITENUTO

- di doversi conformare ai principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza definiti dal D.Lgs 50/2016;

RENDE NOTO

- che il Consorzio della Bonificazione Umbra intende procedere all'individuazione del soggetto a cui concedere in locazione l'immobile;
- che la procedura per l'affidamento della concessione, sarà espletata mediante procedura negoziata previa consultazione, ove esistenti, di almeno dieci operatori economici da individuare tramite la raccolta di manifestazioni di interesse da presentare nei termini previsti dal presente avviso.

1. Operatori a cui è rivolto l'avviso:

Soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016, che intendono presentare la propria manifestazione d'interesse per l'invito alle procedure negoziate e che posseggono i requisiti previsti dagli art. 80 del D.Lgs. 50/2016.

2. Finalità

La presente procedura è quella di acquisire una proposta di gestione e di utilizzo dell'immobile, oggetto della concessione, con l'obiettivo di valorizzazione dello stesso coerentemente agli indirizzi espressi dall'Amministrazione.

All'atto della procedura negoziata sarà richiesta l'elaborazione di un progetto imprenditoriale delle attività che si intendono svolgere nell'immobile da concedere in locazione. Ogni concorrente dovrà presentare altresì il progetto delle eventuali opere e dei lavori ritenuti necessari ad adeguare l'immobile alle finalità del progetto imprenditoriale proposto, con l'individuazione dei costi di massima da sostenersi.

Successivamente, in caso di aggiudicazione, verrà richiesto al concorrente aggiudicatario di elaborare il progetto esecutivo comprensivo, oltre che di tutti i documenti previsti dall'articolo 20 del D.Lgs. 50/2016, del computo dettagliato dei lavori d'importo pari o superiore all'importo indicato nello schema dei costi di massima, inserito nel progetto-proposta di adeguamento e riqualificazione dei locali dell'immobile redatto dall'Ente. I prezzi unitari usati per la determinazione dei costi dovranno essere conformi al vigente prezzario Regionale Umbria delle opere pubbliche e per quelli non contemplati dallo stesso dovrà predisporre apposite analisi dei prezzi.

Laddove il concessionario non ottenga tutte le previste e preventive autorizzazioni di legge sul proprio progetto esecutivo entro 1 (uno) anno dalla stipula della convenzione il contratto sarà risolto di diritto con conseguente incameramento della polizza definitiva a favore dell'Ente.

3. Lavori minimi stimati necessari per gli interventi da eseguirsi sull'immobile:

Come da stima sommaria elaborata dall'Ufficio Tecnico consortile tali lavori ammontano a complessivi € **173.756,42 (oltre IVA)**. Tale importo è da ritenersi congruo al fine di rendere abitabile l'immobile per la categoria catastale attribuita allo stesso (A/2).

Eventuali e diversi usi dell'immobile potranno far variare sostanzialmente tali lavori da eseguirsi comunque a cura e spese dal concessionario.

Il locatore dovrà provvedere a rendere i locali idonei alle attività previste dal proprio progetto, dotando gli stessi di arredi e attrezzature conformi alla normativa vigente in materia e dovrà altresì acquisire, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni previste dalle vigenti normative necessarie allo svolgimento dell'attività proposta. Tutte le attività di gestione saranno a cura e spese del locatore che dovrà provvedere a richiedere gli allacci delle utenze o le volture delle utenze eventualmente già attive nell'immobile. I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate non daranno alcun diritto ad indennità, a qualunque titolo, in favore del locatore.

4. Durata locazione:

12 (dodici) anni (6+6) decorrenti dalla data di inizio attività, con possibilità di rinnovo per il termine massimo di altri 6 (sei) anni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione.

5. Canone di locazione e relativo pagamento:

Il canone è pari ad € 12.600 annui e lo stesso dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate decurtate dell'importo massimo del 90% dello stesso a scomputo degli interventi realizzati risultante da contabilità lavori, al netto dell'eventuale sconto pattuito con i/il realizzatori/e dell'opera, resa sotto forma di perizia giurata da parte di tecnico abilitato e documentati dalle fatture quietanzate di pagamento alle imprese ed ai professionisti incaricati dei lavori di adeguamento.

Gli importi scomputabili sono **esclusivamente quelli dei soli lavori** indicati nel computo di cui all'**allegato A** del presente avviso e risultanti dal quadro economico riepilogativo finale, al netto dell'eventuale sconto pattuito con i/il realizzatori/e dell'opera, fino ad un massimo di 18 (diciotto) anni qualora l'Amministrazione conceda il rinnovo di cui al punto precedente.

Il pagamento del canone come sopra determinato decorrerà dal mese successivo dall'ottenimento a cura e spese del concessionario di tutte le eventuali autorizzazioni finali necessarie per lo svolgimento dell'attività proposta.

Laddove il concessionario non completi le opere entro 36 (trentasei) mesi dalla stipula della convenzione o non ottenga le eventuali autorizzazioni finali, per fatti a lui imputabili, entro 3 (tre) mesi dal completamento delle opere il contratto sarà risolto di diritto con conseguente incameramento della polizza definitiva a favore dell'Ente. In tal caso i miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate non daranno alcun diritto ad indennità, a qualunque titolo, in favore del concessionario.

6. Destinazione d'uso e interventi ammessi:

Si sottolinea che allo stato attuale la destinazione d'uso dell'immobile, al momento privo della prescritta agibilità, risulta essere di civile abitazione ma che, compatibilmente alle destinazioni urbanistiche previste nel piano regolatore del Comune di Spoleto, lo stesso potrà avere destinazioni diverse dall'abitazione ovvero attività ad essa compatibili.

Saranno ammessi gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia finalizzate all'adeguamento della struttura per le attività da svolgere con particolare riferimento alle vigenti normative urbanistiche emanate per l'area e per l'immobile in oggetto dal Comune di Spoleto e/o da altri soggetti pubblici deputati all'espressione di qualunque autorizzazione o nulla-osta sul bene.

Resta inteso che in assenza delle previste autorizzazioni di Legge non potranno essere svolti i lavori.

7. Criteri di selezione del soggetto affidatario e aggiudicazione:

L'affidamento della concessione/convenzione sarà disposto con successiva, separata e distinta, procedura negoziata. Qualora più operatori manifestassero interesse ad essere invitati alla procedura, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di invitarne un massimo di 10 tramite sorteggio.

L'intera procedura è organizzata in due fasi:

- 1- preselezione riferita al presente avviso, per l'individuazione dei soggetti da consultare tra quelli in possesso dei requisiti previsti dal presente avviso;
- 2- la consultazione, mediante lettera con richiesta di offerta a n. 10 soggetti tra quelli individuati nella preselezione.

FASE 1 – PRESELEZIONE

L'individuazione preliminare della rosa di soggetti tra cui svolgere la successiva fase negoziale sarà espletata dall'Ente che provvederà all'esame delle domande regolarmente pervenute.

FASE 2 – CONSULTAZIONE

L'individuazione dell'affidatario tra i 10 operatori, se presenti e ammessi, che saranno invitati a presentare offerta, avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 95 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

La scelta dell'affidatario, dopo la conclusione dell'intera procedura, verrà resa nota mediante la pubblicazione dell'esito finale della selezione nell'Albo Pretorio e sul profilo del Committente del Consorzio della Bonificazione Umbra.

8. Termini e modalità di presentazione della manifestazione di interesse:

I soggetti interessati dovranno far pervenire, **con consegna a mano o tramite servizio postale**, all'Ufficio Protocollo del Consorzio della Bonificazione Umbra, Via Arco di Druso n. 37 entro e non oltre le ore 12,00 del giorno **10 Aprile 2017** una busta sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura recante la seguente dicitura **“Manifestazione d'Interesse finalizzata alla concessione in locazione dell'immobile di proprietà consortile denominato Casale della Stella – Non aprire”**.

Le domande che perverranno oltre tale termine o con spedizioni diverse da quanto specificato non saranno prese in considerazione, a tal fine farà fede esclusivamente il timbro dell'Ufficio Protocollo dell'Ente.

La busta dovrà contenere a pena di esclusione:

- 1) Copia del computo metrico redatto dall'Ufficio Tecnico consortile debitamente sottoscritta per presa visione “Allegato A”;**
- 2) istanza di partecipazione conforme al Modello “Allegato B”;**

L'apertura in seduta pubblica dei plichi pervenuti inerenti la manifestazione di interesse ed eventuale sorteggio sarà effettuata in data **18 Aprile 2017** alle ore 9,00

La manifestazione d'interesse deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico o da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura.

In caso di manifestazione d'interesse presentata da operatori economici con identità plurisoggettiva, la stessa dovrà specificarne la tipologia (RTI, Consorzio, GEIE), indicarne le componenti e dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa capogruppo mandataria.

Si precisa che nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, la manifestazione d'interesse, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio;

In caso di operatore economico con identità plurisoggettiva dovrà essere indicato l'operatore economico a cui trasmettere la lettera d'invito. In tutti i casi dovrà essere indicato un referente della procedura con indicazione del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica.

9. ALTRE INFORMAZIONI

L'affidamento della concessione/convenzione avverrà previo esperimento delle necessarie verifiche previste dalla normativa vigente.

Qualora sopravvengano giustificate ragioni non si procederà ad alcun affidamento.

Saranno comunque escluse e non verranno prese in considerazione le domande di partecipazione:

- pervenute oltre il termine di ricezione fissato dal presente avviso (farà fede il timbro dell'Ufficio Protocollo del Consorzio della Bonificazione Umbra);
- pervenute mediante modalità non conformi a quanto richiesto all'art 8.
- non corredate dalla documentazione richiesta;
- che risultino illeggibili;
- con documenti privi di firma o di copia del documento di riconoscimento in corso di validità;
- con documentazione recante informazioni che risultino non veritiere;
- effettuate da soggetti per i quali è riconosciuta una clausola di esclusione dalla partecipazione alle gare per l'affidamento di contratti pubblici come previsto dalla Legge, accertata in qualsiasi momento;
- che prevedano una destinazione d'uso dei locali che, ad insindacabile giudizio del Consorzio, presentino problematiche di ordine pubblico o non siano consone al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente;

La scelta dei/i realizzatore/i dell'opera sarà effettuata dal locatore previa positiva verifica dei requisiti di idoneità professionale, capacità economica e finanziaria e tecnica e professionale prevista dalla vigente normativa e che è posta fin da ora a suo carico.

Il locatore dovrà allegare, in sede di offerta, lo schema di contratto di appalto con il realizzatore che dovrà essere qualificato per svolgere lavori d'importo pari al valore dell'avviso in cui dovranno essere presenti anche gli oneri per la sicurezza.

I soggetti che concorrono devono tener conto di tutte le norme previste nel presente avviso di selezione; tali norme risultano dagli stessi accettate per il fatto di aver presentato la manifestazione di interesse.

Si ricorda che non è consentito partecipare contemporaneamente alla selezione in più di una associazione temporanea o quale concorrente singolo e quale componente di un'associazione, pena l'esclusione di entrambi i concorrenti.

Le eventuali richieste di chiarimenti e le informazioni inerenti agli aspetti procedurali dell'avviso in oggetto dovranno essere indirizzate al responsabile del procedimento Geom. Bartoloni Danilo all'indirizzo di posta elettronica: info@bonificaumbra.it.

Il Consorzio della Bonificazione Umbra si riserva, fin da ora, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 art. 32 comma 8 di procedere o meno in autotutela all'espletamento della procedura negoziata e/o aggiudicazione della stessa. L'Amministrazione, inoltre, si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto, **per la stipula del quale è prevista fin da ora una fideiussione a garanzia del contratto stesso di importo non inferiore ad € 17.375,64 con le modalità che verranno successivamente comunicate nella lettera di invito**, anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti.

Eventuali correzioni e/o integrazioni al presente avviso e agli allegati in esso richiamati saranno pubblicate esclusivamente sul sito istituzionale dell'Ente.

Al presente avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione, per un periodo non inferiore ai 15 giorni solari e consecutivi, sul sito istituzionale e nell'Albo Pretorio del Consorzio della Bonificazione Umbra.

Spoletto, 23 Marzo 2017

IL DIRETTORE
Dot.ssa Cardia Marcucci

