

**COMUNE di CAMPORGIANO**  
**PROVINCIA di LUCCA**

**AVVISO DI GARA**

**CONCESSIONE IN AFFITTO DI N. 3 UNITA' IMMOBILIARI AD USO LABORATORIO  
POSTI IN CAMPORGIANO C/O IL CENTRO PER LOSVILUPPO ARTIGIANALE "ROCCA  
DEGLI ESTENSI"**

In esecuzione della deliberazione adottata dalla Giunta Municipale n. 51 del 24/05/2022 e della Determinazione Dirigenziale n. 128 del 01/07/2022 di approvazione del presente Bando

**BANDO DI GARA A PROCEDURA APERTA - CONCESSIONE IN AFFITTO DI N. 3 LOCALI AD USO LABORATORIO POSTI IN CAMPORGIANO C/O IL CENTRO PER LOSVILUPPO ARTIGIANALE "ROCCA DEGLI ESTENSI"**

**1. PROPRIETA' ED ENTE CONCEDENTE:** Comune di Camporgiano, Piazza Roma n. 1 55031 Camporgiano (LU) Tel. 0583/618888 – fax 0583/618433, indirizzo Internet [www.comune.camporgiano.lu.it](http://www.comune.camporgiano.lu.it), C.F. 00398710467;

**2. LOCALIZZAZIONE DEI BENI E DESTINAZIONE D'USO:**

**Lotto 1:**

Unità immobiliare ad uso laboratorio per arti e mestieri posta in Camporgiano, loc. Rocca degli Estensi e distinta catastalmente al NCEU Sez. B Foglio 4 dal mappale 7484 sub. 1 (cat. C/3 cl. 2 cons. 129 mq R.C. € 366,43);

**Lotto 2:**

Unità immobiliare ad uso laboratorio per arti e mestieri posta in Camporgiano, loc. Rocca degli Estensi e distinta catastalmente al NCEU Sez. B Foglio 4 dal mappale 7484 sub. 2 (cat. C/3 cl. 2 cons. 129 mq R.C. € 366,43);

**Lotto 3:**

Unità immobiliare ad uso laboratorio per arti e mestieri posta in Camporgiano, loc. Rocca degli Estensi e distinta catastalmente al NCEU Sez. B Foglio 4 dal mappale 7484 sub. 3 (cat. C/3 cl. 2 cons. 129 mq R.C. € 366,43);

**3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CANONE ANNUO POSTO A BASE D'ASTA:**

**3.1** La presente procedura è relativa alla concessione in affitto degli immobili sopra menzionati.

**3.2** La durata della concessione in affitto è fissata in anni 4 (quattro) tacitamente rinnovabile per altri 4 anni, salvo disdetta tramite Raccomandata o PEC almeno 12 mesi prima della scadenza e solo per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78.

**3.3** Modalità di aggiudicazione: miglior rialzo percentuale sul canone, posto a base d'asta, **stabilito su di una superficie di mq. 118,00:**

- 1° e 2° Anno €. 305,00 mensili;

- 3° Anno €. 458,00 mensili;

- 4° Anno e successivi €. 611,00 mensili.

**Da considerarsi a lotto** – il tutto IVA esclusa e con aggiornamento Istat 100% per le annualità successive alla prima da calcolarsi a gennaio di ogni anno.

**3.4** Gli immobili verranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano e di cui il concessionario è a conoscenza per aver eseguito il sopralluogo obbligatorio previsto al successivo art. 19.

**3.5** E' posta a carico del concessionario la manutenzione ordinaria dell' immobile e degli impianti ed ulteriori interventi necessari ad assicurare il miglior livello qualitativo del servizio, nonché il pagamento delle utenze di luce, acqua, gas, TARI e quant'altro legato all'utilizzo dell'immobile, i cui contratti dovranno essere obbligatoriamente a nome del concessionario;

**3.6** E' posta a carico del Comune concedente la manutenzione straordinaria; potrà stabilirsi di volta in volta la possibilità di autorizzare il Concessionario ad eseguire direttamente i lavori di straordinaria manutenzione a scomputo del canone d'affitto.

**3.7** Tutte le attività richieste dovranno essere effettuate dal concessionario con propria organizzazione, nel rispetto delle normative vigenti inerenti la gestione e conduzione dell'immobile in oggetto, e nel rispetto delle disposizioni del Comune concedente.

#### **4. DURATA DELLA CONCESSIONE IN AFFITTO**

La durata della concessione in affitto è fissata in anni 4 (quattro) tacitamente rinnovabile per altri 4 anni, salvo disdetta tramite Raccomandata o PEC almeno 12 mesi prima della scadenza e solo per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78.

#### **5. CORRISPETTIVO DELLA GESTIONE**

Al concessionario spetterà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dallo svolgimento dell'attività.

#### **6. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

**6.1** Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche, i consorzi, le associazioni temporanee di imprese, costituite o costituende, gli enti senza personalità giuridica, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi paesi.

I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è vietato partecipare, in qualsiasi altra forma alla presente gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento o associazione temporanea, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o associazione di concorrenti.

Non possono partecipare, i concorrenti che si trovino tra di loro in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale.

**6.2** I concorrenti, a pena di esclusione, devono essere in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale (per le Associazioni Temporanee di Imprese o Consorzi ogni componente del Raggruppamento e ogni impresa del Consorzio per le quali si dichiara di partecipare deve essere in possesso dei requisiti di ordine generale):

- a) assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;
- b) assenza di motivazioni tali da far ritenere che la loro partecipazione alla procedura possa determinare situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 42, comma 2 del D. Lgs. 50/2016 o di distorsione della concorrenza ai sensi dell'art. 67 del medesimo decreto.
- c) non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti dell'impresa partecipante alla gara per il triennio successivo alla cessazione del rapporto, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs. n.165/2001 e s.m.. Ai fini della presente causa di esclusione, si considerano dipendenti delle

pubbliche amministrazioni anche i soggetti titolari di uno degli incarichi di cui al D.lgs. n. 39/2013, ivi compresi i soggetti esterni con i quali l'amministrazione, l'ente pubblico o l'ente di diritto privato in controllo pubblico stabilisce un rapporto di lavoro, subordinato o autonomo.

d) Gli operatori economici aventi sede, residenza o domicilio nei paesi inseriti nelle c.d. black list di cui al decreto del Ministro delle finanze del 4 maggio 1999 e al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 21 novembre 2001 devono, pena l'esclusione dalla gara, essere in possesso, dell'autorizzazione in corso di validità rilasciata ai sensi del D.M. 14 dicembre 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi (art. 37 del d.l. 3 maggio 2010 n. 78 conv. in L. 122/2010) oppure della domanda di autorizzazione presentata ai sensi dell'art. 1 comma 3 del DM 14 dicembre 2010.

**6.3** I concorrenti presentano la domanda ed attestano il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 secondo il modello allegato (**vedi ALL. 1**).

## **7. DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE.**

E' vietato sub concedere a terzi l'immobile o modificarne la destinazione d'uso, pena la revoca della concessione.

## **8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

**8.1** I concorrenti dovranno far pervenire al Comune di Camporgiano – Piazza Roma n. 1 – 55031 Camporgiano, a mezzo del servizio postale di Stato oppure presentate direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, un plico contenente l'offerta redatta in lingua italiana a firma del soggetto partecipante o del legale rappresentante, corredate di copia del documento di riconoscimento in corso di validità, e completa della documentazione richiesta ai punti 8.5 e seguenti. Il plico deve pervenire a proprio rischio ed onere, **entro il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 04 agosto 2022**, a pena di esclusione, non farà fede il timbro postale.

**8.2** Il plico potrà essere consegnato a mano, ovvero fatto recapitare tramite corriere o servizio postale negli orari di apertura dell'ufficio Protocollo Generale: nella fascia oraria 9,00 – 13,00 dal lunedì al venerdì.

**8.3** Ai fini del rispetto del detto termine perentorio, faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico dal Protocollo Generale del Comune.

**8.4** Il plico deve essere sigillato e controfirmato. Sull'esterno dovranno essere apposte l'indicazione del mittente (comprensivo di denominazione, codice fiscale e indirizzo dell'offerente o di ciascuno dei componenti l'eventuale raggruppamento temporaneo/consorzio non ancora costituito) e la seguente dicitura: "NON APRIRE – CONTIENE OFFERTA PER CONCESSIONE IN AFFITTO DELL'IMMOBILE AD USO LABORATORIO – LOTTO "\_\_\_".

**8.5** Il plico deve contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla gara, n. 2 (DUE) buste, a loro volta sigillate e controfirmate, recanti l'indicazione, a pena di esclusione, del mittente e la dicitura rispettivamente:

**Busta "A – Documentazione amministrativa"**

**Busta "B – Offerta Economica"**

**8.6** Nella **busta "A" – Documentazione amministrativa** devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

**a. Modello di domanda di partecipazione/Dichiarazione sostitutiva** ai sensi del DPR n. 445/00, sottoscritto dal soggetto partecipante o dal legale rappresentante e redatto secondo il modello "**ALL. 1**" al presente bando e contenente le dichiarazioni in ordine al possesso dei requisiti.

Si richiamano gli offerenti sulla necessità di compilare correttamente tale modello, evidenziando che in ogni caso (sia per le dichiarazioni rese sul predetto modello predisposto

dal Comune concedente sia per quelle integrative di quelle rese sul menzionato modello) l'omissione anche di una sola delle dichiarazioni previste nel già citato modello potrà costituire motivo di esclusione dalla gara.

**c. Attestazione rilasciata dal Comune** in merito all'avvenuto sopralluogo obbligatorio (**vedi ALL. 2**).

**8.7** Nella busta "**B – Offerta economica**" deve essere inserita unicamente l'offerta economica, sottoscritta dal soggetto partecipante o dal legale rappresentante (in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio non ancora costituito l'offerta economica dovrà essere firmata dal legale rappresentante di tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento/consorzio). Detta offerta deve essere formulata, a pena di esclusione dalla gara, seguendo lo schema modello "**ALL. 3**" al presente Bando. Non saranno ammesse offerte in ribasso. Nel caso di discordanza tra la percentuale espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Comune concedente.

## **9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

**9.1** La Concessione dell'immobile verrà aggiudicata mediante procedura aperta sulla base dell'aumento percentuale (%) sul canone a base d'asta.

**9.2** Presentazione offerta economica: Offerta in percentuale sui canoni mensili posti a base d'asta – IVA esclusa per la concessione dell'immobile. Non sono ammesse offerte in ribasso.

**9.3** L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il maggior rialzo percentuale sui canoni mensili posti a base d'asta. Nel caso di parità di punteggio tra offerte si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

## **10. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

**10.1** L'ammissione e la valutazione delle offerte è demandata ad una Commissione nominata dal Comune concedente.

**10.2** I lavori della Commissione aggiudicatrice avranno luogo il **08/08/2022 alle ore 16,00** nella sede Comunale di Piazza Roma n. 1 in seduta pubblica.

**10.3** La Commissione di gara nel giorno fissato per l'apertura dei plichi, procederà, nell'ordine a :

- Verificare l' integrità e la regolarità formale dei plichi pervenuti;
- Aprire i plichi medesimi e controllare all'interno di ciascuno la presenza delle buste :
  - \_ busta "A – Documentazione amministrativa"
  - \_ busta "B – Offerta economica"
- Aprire la busta "A – Documentazione amministrativa" e verificare la completezza e la correttezza formale della documentazione;
- Verificare che non sussistano per alcuno dei concorrenti cause di esclusione dalla procedura, in presenza di cause di esclusione i concorrenti saranno esclusi senza ulteriore preavviso;
- Aprire la busta "B – Offerta economica" per ciascun concorrente, individuandone il contenuto e verificando che vi sia quanto richiesto dal presente bando.

**10.4** Dopodiché la Commissione provvederà alla redazione della graduatoria finale ed a proclamare l'aggiudicazione provvisoria. L'aggiudicazione definitiva avverrà con Determina Dirigenziale.

**10.5** Alla seduta pubblica sono ammessi a presenziare i soggetti partecipanti o i legali rappresentanti ovvero soggetti muniti di idonea delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. E' ammesso un solo delegato per ciascun soggetto concorrente.

**10.6** Il Comune di Camporgiano si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di revocare o annullare in ogni fase della gara il presente Bando, o di non procedere all'apertura delle buste ovvero di non procedere all'aggiudicazione e di conseguenza, non dare luogo a

contratto senza che i concorrenti abbiano niente a pretendere ad alcun titolo per il fatto di aver presentato offerta.

**10.7** Il Comune di Camporgiano si riserva la facoltà di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida.

## **11. CONDIZIONI DI ESCLUSIONE**

Si specifica che il Comune concedente procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) Si ravvisino le cause di esclusione di cui all'art.80 D.Lgs 50/2016 ss.mm.;
- b) Si ravvisino rapporti di controllo con altri concorrenti, determinati secondo criteri di cui all'art. 2359 c.c. o rapporti con altri concorrenti tali, per cui il Comune concedente accerti che le rispettive offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi;
- c) Non sia stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto della presente concessione;
- d) Domanda presentata fuori dai termini;
- e) Il plico contenente la documentazione e le offerte non risulti idoneamente sigillato in modo da assicurare la segretezza dell'offerta e non riporti all'esterno l'indicazione del mittente e/o la scritta "NON APRIRE – CONTIENE OFFERTA PER CONCESSIONE IN AFFITTO DELL'IMMOBILE AD USO LABORATORIO – LOTTO ( \_ ).
- f) Il plico risulti incompleto di qualcuno dei documenti richiesti ;
- g) Manchi anche una sola delle dichiarazioni previste nel fac-simile modello di partecipazione predisposto dal Comune concedente e allegato al presente bando (ALL.1)
- h) Manchi la regolare sottoscrizione delle dichiarazioni previste nel fac-simile del modello di cui sopra, ovvero manchi la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore/i;
- i) L'offerta economica non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata o sia contenuta in busta che contenga altri documenti o che non riporti la dicitura "Offerta economica";
- l) vi sia l'inserimento di elementi a carattere economico nella busta contenente la documentazione amministrativa (busta A);
- m) E in ogni altro caso in cui sia prevista l'esclusione ai sensi del presente bando.

## **12. STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI**

12.1 La stipula del contratto avverrà con atto pubblico successivamente alla aggiudicazione definitiva e la data comunicata al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione.

12.2 Tutte le spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.

## **13. CONTROLLI DEL COMUNE CONCEDENTE**

13.1 Il Comune concedente, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento del servizio, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo sull'uso dell'immobile e sul rispetto di quanto previsto nel contratto;

13.2 Il soggetto concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste;

## **14. PENALITA' E SANZIONI**

14.1 Le clausole contenute nel presente bando sono tutte obbligatorie e vincolanti.

14.2 Nel caso in cui l'uso dell'immobile venga svolto in maniera non conforme a quanto previsto, il Comune concedente provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo raccomandata A/R o PEC invitando il concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure più idonee affinché tutto sia svolto con i criteri e con il livello qualitativo previsti nel contratto. Il concessionario avrà facoltà di presentare le proprie

controdeduzioni entro 10 gg. dalla notifica della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte del Comune concedente casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore, il Comune concedente si riserverà di irrogare una penale rapportata alla gravità dell'inadempimento.

#### **15. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

Per tutta la durata della concessione è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità.

#### **16. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

16.1 Il Comune concedente potrà disporre la risoluzione del contratto, a proprio insindacabile giudizio a fronte di accertati inadempimenti da parte del concessionario. Il Comune concedente potrà invocare la risoluzione con effetto immediato a seguito di comunicazione alla società stessa, in forma di lettera raccomandata e senza altra formalità per:

- Insolvenza o fallimento del concessionario;
- Cessione del contratto o sub-concessione non autorizzato dal Comune concedente;
- Effettuazione di modifiche strutturali senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente;

Il Comune concedente potrà altresì risolvere il contratto, con comunicazione in forma di lettera raccomandata o PEC e senza altra formalità, a fronte di tre penali applicate per le seguenti inadempienze:

- Contravvenzioni alla disciplina igienico-sanitaria e di sicurezza dell'impianto;
- Violazioni agli obblighi contrattuali;
- Danni prodotti all'immobile;
- Violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;

#### **17. PUBBLICITA' E RICHIESTA DEI DOCUMENTI DI GARA**

Il presente Bando con i relativi allegati è pubblicato, in versione integrale, all'Albo Pretorio del Comune di Camporgiano e sul sito Internet dello stesso Comune all'indirizzo [www.comune.camporgiano.lu.it](http://www.comune.camporgiano.lu.it)

#### **18. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Camporgiano

#### **19. SOPRALLUOGO**

19.1 L'effettuazione di un preventivo sopralluogo all'immobile è condizione indispensabile per poter partecipare alla selezione pubblica.

I locali potranno essere visionati previo appuntamento da concordare telefonicamente al n. 0583/618888-618148 o via mail all'indirizzo [tecnico@comune.camporgiano.lu.it](mailto:tecnico@comune.camporgiano.lu.it)

La richiesta di appuntamento dovrà indicare il nome del soggetto/società richiedente, l'indirizzo, il referente ed i recapiti telefonici per essere ricontattati.

19.2 All'esito del sopralluogo effettuato, l'Ufficio tecnico rilascerà l'Attestato di avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserito nella Busta A – "Documentazione Amministrativa".

#### **20. CONTROVERSIE**

20.1 Il Foro di Lucca, con esclusione di ogni altro foro, sarà l'unica Autorità giudiziaria competente per dirimere le controversie che eventualmente dovessero insorgere in esecuzione al presente bando e al contratto e che non si fossero potute definire in via breve ed amichevole tra le parti contraenti.

20.2 E' escluso il deferimento ad arbitri

## **21. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Il trattamento dei dati dei Soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679. I dati saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della presente procedura e saranno garantiti i diritti e la riservatezza dei Soggetti interessati.

## **22. ULTERIORI INFORMAZIONI**

Potrà essere valutata la possibilità di consegna delle chiavi dell'immobile anche nelle more della stipula del contratto, al solo scopo di consentire all'aggiudicatario di eseguire sopralluoghi e visite con arredatori, ditte varie ecc.. per programmare gli interventi necessari alla riapertura dell'immobile.

Camporgiano, 1 luglio 2022

IL RESPONSABILE  
(Arch. Aldo Gherardi)