



Comune di Camporotondo Etneo

Provincia di Catania

B A N D O PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 4 CAPANNONI PRESSO L'AREA ARTIGIANALE DEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO.

IL DIRIGENTE

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 15/11/1996, come modificato e integrato con delibera di C.C. n.28 del 18/05/2007 con la quale è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione in locazione dei capannoni;

CONSIDERATO che a norma dell'articolo 2 del predetto Regolamento per l'assegnazione in locazione dei capannoni si deve procedere mediante la pubblicazione di un apposito bando;

RENDE NOTO

In esecuzione della determinazione del Responsabile Area Tecnica n. 270 del **06/11/2018** esecutiva 09/11/2018 è bandita la procedura aperta per l'assegnazione in locazione di n. 4 (**QUATTRO**) capannoni ubicati all'interno dell'area Artigianale di questo Comune denominati **V1-Y-X1-X2**.

1. SOGGETTI RICHIEDENTI

1) Possono richiedere l'assegnazione in locazione dei capannoni, per come previsto dall'Art. 4 del "Regolamento per la concessione degli opifici per gli insediamenti artigianali" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 15/11/1996, come modificato ed integrato con Delibera di C.C. n. 28 del 18/05/2007, tutti gli artigiani con requisiti di cui alla Legge Regionale n. 3 del 18/02/1986 e successive modifiche, le cooperative, e società di artigiani iscritti all'Albo degli Artigiani e le Imprese industriali iscritte alla C.C.I.A.A., anche in forma di cooperativa nelle misure previste dalla vigente legislazione.

2) Non è ammessa, a pena di esclusione, la partecipazione al bando per più di un capannone.

3) Non verranno ammesse istanze di Ditte che risultano essere in situazione di controllo e/o controllante di altre Ditte che partecipano al medesimo Bando.

4) Le nuove imprese concorrono previa valutazione dell'idea imprenditoriale e del piano di impresa che accompagna l'istanza di partecipazione ed in conformità ai criteri riportati nell'art. 6 del regolamento.



5) Il canone annuo per la locazione di ciascun immobile, è il seguente :

- € 18.408,00 (aggiornamento ISTAT 1/1/2018) per il capannone "V1"
- € 18.744,00 (aggiornamento ISTAT 1/1/2018) per il capannone " Y"
- € 17.796,00 (aggiornamento ISTAT 1/1/2018) per il capannone "X1"
- € 17.5440,00 (aggiornamento ISTAT 1/1/2018) per il capannone " X2"

Il suddetto canone è soggetto ad ogni scadenza contrattuale all'aggiornamento secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono. L'adeguamento ISTAT del canone sarà applicato ogni anno su richiesta del Responsabile del servizio.

Si precisa che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 07/10/2014 il Consiglio Comunale ha deliberato di approvare la proposta di modifica dell'art. 11 del Regolamento sulla disciplina di concessione degli Opifici dell'area Artigianale nel modo seguente: " Il canone di cui al precedente articolo è versato presso la tesoreria Comunale in quote mensili anticipate"

2. MODALITÀ' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

1) I locali saranno locati nello stato di fatto in cui si trovano ed eventuali lavori dovranno essere realizzati a cura dell'assegnatario, che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di committente lavori, previa autorizzazione del Comune di Camporotondo Etneo.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico dell'assegnatario.

L'unità sarà assegnata a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trova e pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizione, allacciamenti dell'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio dell'Ente, senza che l'assegnatario o altri possano pretendere per essi, indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

Ogni capannone sarà concesso al canone mensile sotto indicato, più aggiornamento ISTAT annuale.

Capannone	Sup. Lotto (mq)	Sup. Coperta mq.	Aree esterna scoperta	Locazione base	Incidenza area esterna 5% della l.b	Importo mensile locazione
V1	2549	600	1949	€ 1.320,00	€ 214,00	€ 1.534,00
Y	2803	600	2203	€ 1.320,00	€ 242,00	€ 1.562,00
X1	2087	600	1487	€ 1.320,00	€ 163,00	€ 1.483,00
X2	1896	600	1296	€ 1.320,00	€ 142,00	€ 1.462,00

La durata del contratto di affitto sarà di 6 anni a decorrere dalla data della stipula e rinnovabile di ulteriori 6 anni.

3. Garanzia. Deposito cauzionale e Polizza fideiussoria.

A garanzia di tutte le obbligazioni che l'assegnatario assumerà alla firma del contratto, il medesimo dovrà versare all'Ente la somma pari a tre mensilità del canone, di cui due a titolo di deposito cauzionale infruttifero di interessi, ed una a copertura della mensilità corrente.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato del capannone e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Inoltre l'assegnatario consegnerà una polizza fideiussoria/assicurativa rilasciata in favore del Locatore dall'Istituto bancario/Assicurazione di gradimento dell'Ente, per l'intera durata del



contratto (6 anni), di importo pari all'importo del canone annuale indicato al punto cinque, obbligandosi a rinnovare la polizza ogni sei anni, e comunque sino all'avvenuto rilascio dei locali.

4. MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La domanda di assegnazione redatta sullo schema allegato al presente Bando, dovrà essere firmata dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa richiedente.

Nell'istanza dovranno essere riportate le seguenti dichiarazioni:

- 1) di essersi recato sui luoghi ove sono ubicati i capannoni in assegnazione e di aver preso conoscenza delle condizioni interne ed esterne degli opifici da assegnare, denominati "V1" "Y" "X1" e "X2", dichiarando espressamente e senza alcuna riserva che gli stessi sono idonei e confacenti all'attività che si intende esercitare assumendosi anche l'eventuale accollo di spese di manutenzione ed ogni altro onere necessario per la messa in esercizio della propria attività. (tale impegno dovrà essere sottoscritto nel contratto di locazione nel caso di aggiudicazione)
- 2) di accettare incondizionatamente tutte le condizioni riportate nel Bando e in particolare quelle attinenti il canone di locazione indicato nel presente bando e dei criteri per l'assegnazione dei punteggi e dell'idoneità dei luoghi;
- 3) di aver preso visione del Regolamento per la concessione di opifici per insediamenti produttivi artigianali e di accettarne tutte le condizioni riportate;
- 4) di accettare le condizioni riportate nello schema di convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di locazione di un capannone per opificio artigianale;
- 5) di essere a conoscenza che per ciascuno degli immobili oggetto di assegnazione è previsto un valore da assicurare con Compagnia di gradimento dell'Ente contro i rischi da incendi, atti vandalici e per consentire al Comune, nel caso di interruzione del rapporto per qualsiasi motivo, il ripristino degli immobili e dei luoghi danneggiati, giusta valutazione fornita dal perito incaricato dall'Amministrazione e agli atti di questo settore, di seguito riportato:

Capannone	Superficie Lotto (mq)	Superficie Coperta mq.	Aree all'aperto	Valore da garantire
V1	2549	600	1949	€ 592.000,00
Y	2803	600	2203	€ 592.000,00
X1	2087	600	1487	€ 592.000,00
X2	1896	600	1296	€ 592.000,00



- 6) di essere interessato alla locazione di un opificio sulla base della opzione che sarà indicata dalla Ditta in fase di partecipazione, scelta fra la V1),Y),X1) e X2) per come sopra indicato.

Si precisa che l'opzione segnata dalla Ditta non potrà essere in alcun modo modificata, una volta espressa nei documenti di partecipazione di gara, né durante le operazioni di gara, né nella fase di assegnazione, e per tutto il periodo di validità della graduatoria che si andrà a stilare.

A corredo della domanda di concessione, presentata a firma del titolare o del legale rappresentante dell'impresa dovrà essere allegata, oltre la fotocopia del documento di riconoscimento dei sottoscrittori, la seguente documentazione:

1. Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura con annotazione fallimentare ed antimafia, di data non anteriore a tre mesi;
2. Relazione debitamente sottoscritta dal richiedente sull'attività svolta nell'ultimo triennio, con allegati i bilanci del triennio 2015-2017 se in contabilità ordinaria, e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare dovranno essere fornite indicazioni sul tipo di

attività, sulla consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto, i tempi di attuazione del programma.

3. Le imprese di nuova costituzione dovranno presentare relazione dettagliata sull'attività che si intende svolgere; in particolare dovranno essere fornite indicazioni sulla consistenza della manodopera che si presume di impiegare in fase di avvio, nonché sulle caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare nel nuovo impianto; i tempi di attuazione del programma.

4. Certificazione attestante l'inesistenza di stato fallimentare e copia del Bilancio se in contabilità ordinaria, delle dichiarazioni IVA e IRPEF delle ultime tre annualità e DURC in corso di validità.

5. Dichiarazione a firma del legale rappresentante e, nel caso di persona giuridica, anche dell'amministratore o di uno dei soci, di non essere ad alcun titolo debitore nei confronti del Comune di Camporotondo Etneo;

6. Dichiarazione di non essere ad alcun titolo assegnatario di opificio presso l'Area Artigianale di Camporotondo Etneo.

La relazione sull'attività svolta o da svolgere da allegare all'istanza di concessione dovrà riportare apposito prospetto con l'indicazione sintetica dei requisiti in possesso dell'Impresa ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui ai paragrafi successivi, in relazione ai criteri di valutazione meglio specificati in seguito.

Le istanze con la documentazione richiesta dovranno pervenire, pena l'esclusione, presso il protocollo generale del Comune di Camporotondo Etneo entro le ore 13:00 del giorno 04/12/2018 in busta perfettamente chiusa (gg 21 dalla data di pubblicazione).

Il plico dovrà riportare all'esterno l'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso e la dicitura: "Procedura per l'assegnazione di n. 4 Capannoni (denominati rispettivamente V1 -Y -X1 - X2) presso l'Area Artigianale del Comune di Camporotondo Etneo"

Il recapito del plico contenente l'istanza e la documentazione richiesta rimane ad esclusivo rischio del mittente e l'Amministrazione declina ogni eventuale responsabilità ove per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, lo stesso non giunga a destinazione entro il termine perentorio **delle ore 13:00 del 04/12/2018** non fa fede il timbro postale di spedizione.

L'apertura delle buste avverrà presso gli uffici del settore dell'Area Tecnica - via Umberto, n°54 Camporotondo Etneo, 2° piano.



5. DATI IDENTIFICATIVI DEI CAPANNONI DA ASSEGNARE

Nella tabella sottostante sono riportati i dati catastali identificativi di ciascun capannone:

Tabella 1:
Opificio "lotto V1" : F. 2 Part. 1472 sub 1 Via Francia
Opificio "lotto Y" : F. 2 part 1475 Via dell'Unione Europea
Opificio "lotto X1" : F. 2 part. 1474 sub 2 - Via dell'Unione Europea
Opificio "lotto X2" : F. 2 part. 1474 sub 1 - Via Dell'Unione Europea

Note:

I capannoni verranno assegnati consentendo la libertà di scelta nei limiti della disponibilità connessa con la fase di assegnazione, applicando l'opzione prescelta dalle Ditte riportata nello schema di domanda, secondo l'ordine decrescente a partire dal primo della graduatoria formulata ai sensi dell'art.6 del Regolamento;

con la partecipazione alla selezione, l'Impresa richiedente accetta incondizionatamente l'ammontare del canone annuo prestabilito dall'Amministrazione Comunale per ciascun capannone;

la relativa graduatoria ha validità fino ad esaurimento della stessa e comunque nei limiti di quanto stabilito al successivo punto 5);

resta inteso che ciascuna Impresa non può avere assegnato più di un opificio.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI E FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA

Ai sensi dell'Art. 6 del Regolamento, qualora, per la presentazione di due o più domande, si rendesse necessario procedere alla formazione di graduatoria, il Responsabile del Servizio assegna, per ogni singola richiesta, un punteggio secondo i seguenti criteri per ciascuno dei seguenti requisiti posseduti dall'impresa richiedente:

Requisito	Punteggio massimo attribuibile
1) Titolare dell'impresa richiedente già proprietario di aree espropriate per la realizzazione dell'area attrezzata per insediamenti produttivi	Max 10 punti
2) Trasferimenti, nell'Area Artigianale, di strutture e/o impianti già ricadenti nel centro urbano	Max 20 punti
3) Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali	Max 10 punti
4) Sostegno e/o aumento dell'indotto produttivo ed economico locale e residente.	Max 25 punti
5) Imprese che, in relazione alla superficie da occupare, occupano il maggior numero di addetti	Max 7 punti

In caso di parità: 0, 25 punti per ogni dipendente occupato presso la Ditta.
In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

Criteri di valutazione per ciascun requisito.

Requisito 1)

Il titolare dell'Impresa Richiedente dovrà dimostrare di essere stato proprietario di aree espropriate per la realizzazione dell'area artigianale; saranno valutate le aree cedute volontariamente all'Amministrazione;

il punteggio massimo attribuibile è di 10 punti, secondo il criterio seguente:

- a) punti = 0: quando il titolare dell'impresa non risulta essere stato proprietario di aree espropriate
- b) punti = tra 0 e 10: quando il titolare dell'impresa risulta essere stato proprietario di aree espropriate per una estensione inferiore a mq 2500 (punti assegnati proporzionalmente all'area espropriata: indicando con A l'area espropriata in mq, il Punteggio P attribuito sarà: $P=10*A/2500$)
- c) punti = 10: quando il titolare dell'impresa risulta essere stato proprietario di aree espropriate per una estensione maggiore o uguale a mq 2500.

Requisito 2)

Ai fini dell'attribuzione del punteggio massimo di 10 punti, le strutture o gli impianti per i quali viene manifestato l'impegno alla dismissione, devono ricadere nel centro abitato (di Camporotondo Etneo o della frazione di Piano Tavola) così come delimitato dall'Amministrazione con delibera di G.M. n. 188 del 14/7/1996, tutt'oggi vigente.



Requisito 3)

Ai fini della determinazione delle capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali, si farà riferimento ai seguenti:

1) parametri:

- Volume di affari – quadro IVA - VE23 per anni di riferimento: 2015 – 2016– 2017
- Numero degli occupati in termini di ULA (Unità lavorative/anno) per gli ultimi tre anni, sommando per ciascun anno di riferimento il numero degli occupati a tempo pieno per l'intero anno, a quello degli stagionali e degli occupati a tempo parziale contabilizzati in frazioni di ULA. Gli effettivi dell'impresa ai fini del calcolo degli occupati sono: i dipendenti, le persone che lavorano per l'impresa e sono considerate dalla legislazione nazionale come dipendenti dell'Impresa, i proprietari gestori, i soci che svolgono un'attività regolare nell'impresa e beneficiano dei vantaggi finanziari da essa forniti.

2) documenti:

- dichiarazioni dei redditi: unico 2016 (redditi 2015) – unico 2017 (redditi 2016) – unico 2018 (redditi 2017)
- libro matricola per gli anni di riferimento: 2015 – 2016 – 2017 o equivalente dichiarazione sostitutiva sul numero di occupati

Indicando con:

- $V_a(2015)$, $V_a(2016)$ e $V_a(2017)$ rispettivamente il volume di affari negli ultimi tre anni di riferimento 2015-2016 e 2017, desumibile dai documenti economici allegati all'istanza;
- $U_LA(2015)$, $U_LA(2016)$ e $U_LA(2017)$ rispettivamente il numero di occupati negli anni di riferimento tra parentesi 2015 – 2016 e 2017:

Vengono definiti i coefficienti:

k_1 per l'incremento produttivo

- $k_1 = V_a(2016)/V_a(2015) + V_a(2017)/V_a(2015)$

k_2 per l'incremento occupazionale

- $k_2 = U_LA(2016)/U_LA(2015) + U_LA(2017)/U_LA(2015)$

Verranno attribuiti i punteggi come segue:

in funzione del coefficiente k_1 (max 5 punti):

- | | | |
|------------------------------------|-------------|-------|
| • per k_1 minore o uguale a 2: | 0 | punti |
| • per k_1 maggiore o uguale a 3: | 5 | punti |
| • per k_1 compreso tra 2 e 3: | $5*(k_1-2)$ | punti |

in funzione del coefficiente k_2 (max 5 punti):

- | | | |
|------------------------------------|-------------|-------|
| • per k_2 minore o uguale a 2: | 0 | punti |
| • per k_2 maggiore o uguale a 3: | 5 | punti |
| • per k_2 compreso tra 2 e 3: | $5*(k_2-2)$ | punti |

La valutazione del requisito 3) sarà data dalla somma dei punteggi attribuiti in funzione dei coefficienti k_1 e k_2 (max 10 punti)

Nota: ai fini della definizione degli incrementi occorrono almeno 2 annualità consecutive – 2013-2014 – nel caso di imprese costituitosi dopo il 2012, per semplicità verrà fittiziamente considerato il dato del 2013, valido anche per il 2012.



Requisito 4)

Per i contratti stipulati con realtà economiche del territorio del Comune di Camporotondo Etneo si farà riferimento all'ultimo triennio 2015-2016-2017;

Saranno considerati contratti o equivalenti ordinativi di importo superiore a €10.000 dimostrabili attraverso le relative fatture.

Saranno attribuiti punti 3 per ogni contratto di cui sopra, fino a un massimo di punti 15

Per ogni dipendente residente nel territorio comunale da almeno tre anni punti 1 fino a un massimo di punti 10

Requisito 5)

Indicando con ULA(2017) il numero di occupati nell'anno 2017, il punteggio massimo attribuibile è di 7 punti secondo il seguente criterio:

- per ULA(2017) minore o uguale a 5: punti 0
- per ULA(2017) maggiore o uguale a 20: punti 7
- per ULA(2017) compreso tra 5 e 20: punti $7 * [ULA(2017) - 5] / 15$

5. ISTRUTTORIA DELLE ISTANZE

L'istruttoria delle istanze pervenute sarà espletata dal Responsabile del Servizio a termini del Regolamento, il quale entro il termine di giorni 15 provvederà all'approvazione della graduatoria ed all'assegnazione provvisoria dei capannoni mediante notifica agli assegnatari utilmente collocati in graduatoria.

La graduatoria che verrà redatta potrà essere utilizzata dall'Amministrazione proprietaria per dare corso all'affidamento di assegnazione di capannoni di cui al presente Bando, che si renderanno disponibili a qualunque titolo nel corso di validità della graduatoria predetta.

La validità della predetta graduatoria viene stabilita in anni uno.

L'eventuale rinuncia, nel caso di disponibilità di opifici, nel rispetto dell'opzione indicata dalla ditta nello schema di domanda presentato, comporterà l'esclusione automatica e definitiva della ditta stessa dalla graduatoria finché vigente.

La formale concessione è subordinata alla stipula di apposita convenzione secondo lo schema allegato, con le modalità previste dal Regolamento.

7. ALLEGATI -

1. Schema di domanda- 2. Schema di convenzione



Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Sebastiano Leonardi