



COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE

(Città Metropolitana di Bari)

Cap. 70020 - P.za A.Moro,10 - tel. 080/3211309 - Fax-080/3211320 - P.I. 00878940725

Prot. 3853 del 29/03/2021

DISCIPLINARE DI GARA

per la concessione in locazione, dell'immobile di proprietà comunale fg. 28, p.lla 630, sub. 1, cat. D/4, ex clinica "Casa Bianca Hospital", in via Vittorio Emanuele II n.2 – SmartCIG ZB23111843

QUADRO RIEPILOGATIVO

Canone annuo di locazione a base d'asta Valore appalto riferito a 108 mesi (9 anni)	€ 123.750,00 annui (oltre IVA di legge) € 1.113.750,00 complessivi (oltre IVA di legge)
Categoria del servizio	CPV: 70200000-3 Servizi di locazione di beni immobili propri.
Codice ATECO	L.68.20 Affitto e gestione di immobili di proprietà o in leasing
SmartCIG	ZB23111843
Criterio di aggiudicazione	Offerta più alta rispetto a quanto stabilito a base d'asta, ai sensi della normativa di cui al R.D. 827/1924, art. 73 lettera c) e art. 76 comma 2
Importo unitario a base d'asta (valore determinato ai sensi dell'art.35 comma 13 del d.lgs.50/2016 moltiplicando il canone annuo per 108 mesi): Canone annuo d'affitto	€ 1.113.750,00 (oltre IVA di legge) € 123.750,00 annui (oltre IVA di legge)
Durata contratto	9 (nove) anni ovvero 108 mesi rinnovabili per altri 9 (nove)
Termine per il ricevimento delle offerte	07 giugno 2021 ore 12:00
Inizio procedure di gara	30 marzo 2021

PREMESSA

Il presente Disciplinare di gara forma parte integrante ed essenziale del Bando di gara che si intende richiamato nel suo complesso. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare si rinvia al Bando di gara, alle deliberazioni di G.C. n.20/2021, alla normativa vigente in materia di contratti pubblici D. Lgs 18 aprile 2016, n. 50, per quanto analogamente applicabile alla procedura in oggetto. La presente procedura è stata indetta con determinazione del Settore IV n.30 del 19/03/2021.

ART. 1 - MODELLI DOMANDA PARTECIPAZIONE E OFFERTA ECONOMICA

Per facilitare la predisposizione della domanda di partecipazione e la presentazione delle offerte è stata inoltre predisposta la seguente documentazione facsimile:

1. Modello contenente l'istanza di partecipazione (All. A)
2. Modello contenente le dichiarazioni inerenti il possesso dei requisiti presenti per l'ammissione alla gara (All. B);
3. Modello per la formulazione dell'offerta economica (All. C).

ART. 2 - ENTE AGGIUDICATORE

Comune di Cassano delle Murge, Piazza Aldo Moro, 70020 Cassano delle Murge (BA)

- tel. 080/3211309 fax 080/3211320

- P.I. 00878940725

- Sito Internet: www.comune.cassanodellemurge.ba.it

- p.e.c.: contratti.comunecassanodellemurge@pec.rupar.puglia.it.

ART. 3 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La locazione dell'immobile di proprietà comunale verrà aggiudicata mediante procedura aperta con aggiudicazione alla migliore offerta rispetto al valore posto a base di gara.

ART. 4 - SOGGETTI AMMESSI

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, società, raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti e costituenti che siano in possesso, al momento della presentazione delle offerte, dei requisiti indicati al successivo art. 6. Non è ammessa alcuna possibilità, al momento del contratto, di modificazione delle ATI, dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dalla domanda di ammissione alla gara.

ART. 5 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Gli operatori economici concorrenti devono far pervenire all'ufficio protocollo dell'ente a propria cura e spese, il plico contenente l'offerta e la documentazione di cui al presente Disciplinare, in busta chiusa e sigillata, controfirmata in tutti i lembi di chiusura in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissione, a pena di esclusione dalla gara dell'operatore economico entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 07 giugno 2021** al seguente indirizzo: "Comune di Cassano delle Murge, piazza A. Moro, n.10 – 70020 Cassano delle Murge (prov. di Bari) - Italia", a mezzo raccomandata del servizio postale, agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegna a mano. Il plico deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura: "**Procedura aperta per l'affidamento in locazione dell'immobile comunale di via Vittorio Emanuele II n.2 - scadenza 07 giugno 2021, ore 12.00 - non aprire**". Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, esso non giunga in tempo utile. Si ribadisce che le offerte pervenute oltre il termine di scadenza fissato, anche se sostitutive, od aggiuntive, ad altre offerte già pervenute, verranno escluse dalla gara ed i relativi plichi non saranno aperti, ancorché le stesse siano state consegnate per l'inoltro al servizio postale in tempo utile. Il suddetto plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura in modo da garantire la segretezza del contenuto delle offerte, a pena di esclusione dalla gara, recanti l'intestazione del mittente e rispettivamente la seguente dicitura: "BUSTA n.1", "BUSTA n. 2".

ART. 6 REQUISITI DI AMMISSIONE — DOCUMENTAZIONE OFFERTA

I soggetti interessati dovranno inviare nei termini, con le modalità e all'indirizzo previsti nel precedente art.5 la seguente documentazione:

6.1. BUSTA N.1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA". La busta n.1, dovrà riportare la dicitura "Documentazione amministrativa" e contenere, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

A - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, in bollo da euro 16,00, redatta in conformità al modello facsimile **allegato A)** al presente Disciplinare, nonché le **DICHIARAZIONI**, rilasciate ai sensi degli artt. 46, 47 e 77 bis del D.P.R. 445/2000, redatte in conformità al modello facsimile **allegato B)** al presente Disciplinare, con le quali il concorrente, assumendosene la piena responsabilità, attesta il possesso dei requisiti di seguito indicati e precisamente:

A.1) dichiara che l'offerente non si trova in alcuna delle cause di impedimento a contrarre con la pubblica amministrazione di esclusione dalle gare previste dall'art. 80 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50;

A.2) dichiara di non trovarsi in situazioni di morosità e di non avere contenziosi in corso, a qualsiasi titolo, nei riguardi del Comune di Cassano delle Murge;

A.3) dichiara che l'offerente non si trova, rispetto, ad un altro partecipante alla presente procedura, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporta che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, ovvero dichiara che l'operatore economico si trova in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile ma ha formulato autonomamente l'offerta e indica il concorrente con cui insiste tale situazione. Tale ultima dichiarazione, deve essere corredata, a pena di esclusione dalla gara, dai documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta, inseriti in separata busta chiusa;

A.4) dichiara che, nei confronti dei soggetti di cui all'art. 80, c.3, D. Lgs. n. 50/2016, non sussistono le condizioni ostative indicate al comma 1 del medesimo articolo. La presente dichiarazione può essere resa direttamente dai soggetti interessati, ovvero, per conoscenza, dal legale rappresentante dell'operatore economico concorrente, in riferimento a ciascun soggetto indicato nelle lettere citate, ai sensi dell'art. 47, rispettivamente c.1 e 2, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii.;

A.5) dichiara di essersi recato sul posto ed aver preso visione dell'immobile, aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono aver influito o influire sulla determinazione della propria offerta e giudica, pertanto, remunerativa l'offerta presentata, accettando, senza condizioni e riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel Bando di gara e nel Disciplinare, ed allega attestazione di avvenuto sopralluogo. (L'operatore economico per prendere visione dell'immobile dovrà contattare preventivamente il Comune di Cassano delle Murge con le modalità previste dall'art.12 del bando, che rilascerà l'attestazione di avvenuto sopralluogo da allegare alla presente dichiarazione);

A.6) dichiara di essere in possesso dei seguenti requisiti di capacità economico - finanziaria: - disporre di una dichiarazione, presentata in allegato, di istituti bancari o intermediari autorizzati che attestino la capacità economica a sostenere le spese di cui al presente bando, sia quelle obbligatorie che quelle oggetto di offerta economica;

A.7) dichiara di essere a conoscenza degli indirizzi espressi dall'Amministrazione comunale con deliberazione di Giunta Comunale n.20 del 25/02/2021 riportati nel bando di gara, richiamato nel presente disciplinare, circa le caratteristiche dell'attività da svolgere all'interno dell'immobile e le prescrizioni in ordine ad eventuali attività accessorie e SI OBBLIGA al pieno rispetto di tali indirizzi e prescrizioni qualora risulti aggiudicatario;

A.8) dichiara di essere a conoscenza della facoltà del Comune di vendita dell'immobile;

A.9) dichiara che l'offerta impegna l'operatore economico per 180 giorni decorrenti dal termine ultimo fissato dall'ente per la presentazione dell'offerta stessa;

A.10) dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia di protezione di dati personali e sensibili, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

B - CAUZIONE PROVVISORIA, costituita con fideiussione bancaria o polizza assicurativa, valida per almeno centottanta giorni successivi al termine di presentazione dell'offerta, di euro 22.275,00 (euro ventiduemiladuecentosettantacinque/00) pari al due per cento del canone di locazione complessivo minimo stimato a base di gara per l'intera durata del contratto La garanzia costituita dagli operatori economici non aggiudicatari sarà svincolata mediante apposita comunicazione

inviata d'ufficio entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva; la garanzia provvisoria versata dall'operatore economico aggiudicatario sarà invece trattenuta fino alla stipulazione del contratto, momento in cui verrà costituita la cauzione definitiva.

C - ATTESTATO DI PRESA VISIONE DEI LUOGHI, come previsto all'art.12 del Bando di gara.

La domanda di partecipazione, le dichiarazioni previste rispettivamente dall'art. 6.1., lettera A) e lettere da A.1) ad A.11), devono contenere, a pena di esclusione dalla gara, quanto previsto nei predetti articoli, devono essere sottoscritte, dal titolare dell'impresa o dal legale rappresentante della società, con le modalità di cui all'art. 38 D.P.R. n. 445/2000, ossia deve essere allegata, copia fotostatica di un documento d'identità, in corso di validità, del sottoscrittore. L'ente si riserva di effettuare le verifiche sulle dichiarazioni rese e di richiedere le certificazioni originali presso gli Enti competenti.

D – CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI DEL COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE, firmato per accettazione.

E – PROTOCOLLO DI LEGALITA', firmato per accettazione, a pena di esclusione dalla gara.

6.2 - BUSTA N. 2 “OFFERTA ECONOMICA” La busta n.2, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, deve riportare la dicitura “Offerta economica” e contenere l'offerta economica, resa in bollo da Euro 16,00, da presentarsi in conformità al modello facsimile allegato C) del presente Disciplinare, contenente l'importo del canone annuo offerto. In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere, sarà valida quella economicamente più vantaggiosa per l'ente. Non saranno ammesse offerte parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato. L'Offerta economica deve essere sottoscritta, a pena d'esclusione dalla gara, dal titolare o legale rappresentante dell'operatore economico concorrente, con firma apposta preferibilmente sul timbro ovvero sulla dicitura che individua il medesimo.

ART. 7 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'ente procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più alta.

VALUTAZIONE ECONOMICA. La valutazione economica dell'offerta sarà operata con riferimento al canone annuo offerto.

Non saranno ammissibili offerte pari o in ribasso rispetto al canone posto a base di gara.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, o venga ulteriormente presentata la medesima offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

ART. 8 - COSTITUZIONE E LAVORI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

Ai fini dell'espletamento delle sessioni di gara e della relativa aggiudicazione provvisoria sarà nominata una apposita Commissione di Gara nominata con atto del Responsabile del Settore IV dell'Ente una volta pervenute le offerte. Tutte le fasi di gara e le operazioni eseguite dalla Commissione verranno registrate in appositi verbali controfirmati dal Presidente e dai membri della Commissione stessa. Le eventuali esclusioni saranno dettagliatamente motivate. La Commissione dichiarerà aggiudicatario provvisorio della gara il concorrente che avrà offerto il canone annuale più alto rispetto al canone minimo posto a base di gara, secondo quanto indicato nell'art.7 del Bando che qui si richiama integralmente.

ART. 9 - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULAZIONE

La Commissione, nominata dal Responsabile del Settore IV dell'Ente, procederà, il giorno **08 giugno 2021 alle ore 10.00** presso la sala Giunta del Comune, in successione ai seguenti adempimenti:

1. esame documentazione riguardante l'ammissione e verifica sussistenza requisiti di ammissibilità e conseguente ammissione dei partecipati in possesso dei requisiti richiesti;
2. apertura busta contenente offerta economica e formazione della graduatoria, con conseguente proposta di aggiudicazione (in seduta pubblica).

Chiunque può assistere all'apertura della documentazione amministrativa e dell'offerta economica. Sono verbalizzate e riferite direttamente al concorrente le sole dichiarazioni dei rappresentanti delle ditte/cooperative che partecipano alle operazioni di gara per mezzo di un rappresentante/delegato, munito di mandato ad hoc o rivestito di una specifica carica sociale. Il concorrente, presente alle operazioni di gara tramite un proprio rappresentante, è considerato pienamente a conoscenza delle determinazioni della commissione assunte e comunicate in tale sede.

Dopo l'aggiudicazione provvisoria, a favore del soggetto che avrà presentato il corrispettivo più alto, l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali, professionali ed economici dell'Aggiudicatario. Espletati i dovuti controlli si procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario, entro 10 (dieci) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva della concessione e del contestuale invio dello schema di contratto, dovrà restituire lo stesso debitamente firmato, in ogni sua pagina, in segno di accettazione, restando inteso che, laddove il predetto documento non pervenisse nei termini di cui sopra, si procederà a dichiarare il soggetto individuato decaduto dall'aggiudicazione della concessione e ad incamerare la cauzione prestata in sede di gara. Si procederà altresì ad incamerare la cauzione qualora, entro 30 giorni dalla data fissata per la stipula del contratto di locazione, il soggetto aggiudicatario non si presenti, in mancanza di una valida giustificazione.

In caso di rifiuto o rinuncia dell'aggiudicatario o non presentazione nei termini di cui sopra, secondo le prescrizioni del presente bando, si disporrà l'incameramento della cauzione e l'aggiudicazione a favore del soggetto collocato nella posizione immediatamente successiva in graduatoria, ovvero si disporrà motivatamente la ripetizione della gara.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, anche in ragione della tipologia di attività da insediare, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della locazione in oggetto o revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

La riunione della Commissione aggiudicatrice, in seduta pubblica, si svolgerà presso la sede Comunale. Il verbale della seduta pubblica per la proposta di aggiudicazione, dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e la formazione della graduatoria, sarà reso noto previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito internet dell'Ente, la cui predetta pubblicazione equivale a notifica per le ditte partecipanti, a tutti gli effetti di legge.

Alla ditta aggiudicataria, dopo la verifica da parte della stazione appaltante dei requisiti previsti dalla legge, verranno richiesti gli atti e l'assolvimento degli adempimenti necessari per giungere alla stipula del contratto di locazione per l'esercizio della specifica attività.

L'offerta resterà valida fino a 180 giorni dalla data della sua presentazione e la ditta aggiudicataria dovrà presentarsi, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, alla stipula del contratto nel termine che verrà comunicato dall'Amministrazione.

L'immobile sarà consegnato contestualmente alla firma del contratto di locazione.

Gli offerenti consentono il trattamento dei propri dati personali ex Reg. Eu 679/2016 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 per quanto ancora vigente e nel rispetto dell'art. 19 del bando di gara.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV
Dott. Francesco Digennaro

