



Comune di Valledolmo

Città Metropolitana di Palermo
Ufficio Tecnico Comunale

TERRONE

OGGETTO: Avviso esplorativo per manifestazione di interesse per la concessione in uso
Locazione/gestione del Mattatoio comunale sito in c/da Sampieri

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

AVVISA

Che il Comune di Valledolmo, intende affidare in uso Locazione/gestione, l'immobile di proprietà comunale, destinato a Mattatoio Comunale, compresi tutti gli annessi locali adiacenti, le attrezzature ivi presenti, la pertinenza del piazzale interno e gli accessi/recinzione esterna nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano per il periodo di anni tre con possibilità di proroga per ulteriori tre anni.

PREMESSE

Il presente avviso persegue fini di efficacia, tempestività, pubblicità, imparzialità e trasparenza, nonché di buon andamento della pubblica amministrazione, nella gestione degli immobili di proprietà comunale.

Non è impegnativo per l'Amministrazione comunale, la quale si riserva il diritto di sospendere, interrompere, modificare o cessare la presente indagine conoscitiva, senza che ciò possa costituire diritto o pretesa di qualsivoglia natura, indennizzo o rimborso dei costi eventualmente sostenuti per la partecipazione alla presente indagine esplorativa di mercato. La presentazione della manifestazione d'interesse ha il solo scopo di comunicare all'Amministrazione la disponibilità ad essere contattati per la partecipazione all'eventuale gara.

All'uopo si forniscono le seguenti informazioni:

STAZIONE APPALTANTE

Comune di Valledolmo, Via Chiavetta - 90029- (PA) - Tel. 0921-544382-00-36 - PEC: protocollo@pec.comune.valledolmo.pa.it — Partita IVA 02670280821 - Cod. Fiscale 87001710828 - Cod. ISTAT 082076 - Cod. Univoco UFGEC3.

SOGGETTI AMMESSI

La procedura selettiva è aperta a tutti gli operatori economici, (di seguito chiamati PROPONENTE), di cui all'art. 45, comma 2, del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., costituiti

da imprese singole o imprese riunite o consorziate, ai sensi degli articoli 92, 93 e 94 dei d.P.R. n. 207/2010 nonché dagli art. 47, 45, comma 2, leti, c) ultimo periodo e 48 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., ovvero da imprese che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'articolo 48, comma 8, del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea alle condizioni di cui all'articolo 62 del d.P.R. n. 207/2010, oppure le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'art. 3, comma 4-ter del decreto legge 10 febbraio 2009 n. 5 convertito dalla legge 9 aprile 2009 n. 33.

DURATA

La concessione ha durata per il periodo di anni tre, con possibilità di proroga, alle medesime condizioni, su espressa volontà delle parti, per ulteriori tre anni. L'opzione di proroga deve essere esercitata non oltre il termine di mesi due precedenti la scadenza della convenzione.

MODALITÀ DI GESTIONE

Le porzioni di immobili individuate necessitano di lavori di manutenzione non strutturali. La struttura è perfettamente funzionante per l'uso a cui è destinata.

I soggetti interessati (PROPONENTE) dovranno esercitare esclusivamente l'attività per cui l'immobile è destinato ed allegare un progetto di massima degli interventi di manutenzione da eseguire ed il relativo preventivo di spesa. La manifestazione di interesse priva della suddetta documentazione non consentirà di essere presa in considerazione dall'Amministrazione comunale.

Si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso saranno successivamente concessi nello stato di fatto in cui si trovano e tutti i lavori di manutenzione dovranno essere realizzati a cura e spese del conduttore (PROPONENTE), che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di Committente dei lavori. La parte relativa all'eventuale messa a norma dei locali ed il relativo ammontare dei lavori di manutenzione (ordinaria o straordinaria) eseguiti dal conduttore (PROPONENTE) sono considerati lavori funzionali all'esercizio dell'impresa e saranno ad esclusivo carico del conduttore (PROPONENTE).

La proposta progettuale dei lavori di ristrutturazione farà parte della candidatura all'avviso esplorativo di manifestazione di interesse e sarà fin da ora oggetto di apposita valutazione per cui dovrà essere indicato l'ammontare massimo dei lavori di manutenzione (ordinaria e straordinaria) per la messa a norma dei locali. Tutte le autorizzazioni e le utenze necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico del (PROPONENTE).

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

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice (PROPONENTE) o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Comune di Valledolmo, senza che la parte conduttrice (PROPONENTE) 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.

Restano a carico del proponente la dotazione dei macchinari ulteriori eventualmente necessari per l'esercizio dell'attività programmata ed altresì per la sistemazione e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e relative pertinenze, e l'eventuale smaltimento di attrezzature dichiarate vetuste non più funzionanti e presenti nell'area oggetto di locazione.

CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo previsto a base d'asta per la gestione del servizio/dei servizi da parte del concessionario (PROPONENTE) è pari ad € 12.000,00 più IVA all'anno, pertanto il canone totale dovuto dal gestore concessionario per l'intero periodo triennale di gestione è pari ad € 36.000,00 più IVA.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La Manifestazione di interesse va presentata utilizzando il modello scaricabile dalla Home Page del sito web del comune di Valledolmo, sottoscritto dal legale rappresentante e accompagnato da un documento di riconoscimento in corso di validità.

TERMINI DI PRESENTAZIONE

La Manifestazione di interesse deve pervenire entro e non oltre le ore 14.00 del giorno 28 dicembre 2023 (termine perentorio), esclusivamente via PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.valledolmo.pa.it

Alla manifestazione di interesse dovranno essere allegati le presenti dichiarazioni:

- 1) Comunicazione di manifestazione di interesse, redatto secondo l'allegato schema All. 1 ;
- 2) Documento di identità in corso di validità.
- 3) Proposta progettuale costituita da almeno un computo metrico estimativo + una relazione tecnica (max 10 pagine formato A4 carattere Arial 12), che dovrà illustrare:

- a. la proposta d'uso dell'immobile
- b. breve indicazione degli interventi necessari per l'eventuale adeguamento;

Tutti i documenti, a pena di esclusione, dovranno essere firmati digitalmente.

Il recapito del plico, trasmesso tramite PEC, rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi ragione non giunga a destinazione in tempo utile.

Nella domanda di manifestazione di interesse, ciascun soggetto dovrà indicare i propri dati personali, fiscali e professionali, l'indirizzo PEC, e dovrà dichiarare, ai sensi del D.P.R. 445/2000, il possesso dei requisiti e quanto altro contenuto nell'All. 1 - comunicazione di manifestazione di interesse, allegato al presente avviso.

Si potrà prendere visione della struttura Mattatoio Comunale compresi tutti gli annessi locali adiacenti, la pertinenza del piazzale interno e gli accessi/recinzione esterna anche al fine di valutare lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, nell'orario d'ufficio, previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico Comunale (0921/544336-381-332).

MODALITÀ DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO

L'Ufficio Protocollo, alla scadenza dell'Avviso provvederà ad inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale i progetti e la documentazione tecnica presentata, unitamente all'istanza di ciascun interessato (PROPONENTE) i quali, previo esame e relativa ammissione, saranno invitati alla successiva procedura.

Anche nel caso di presentazione di una sola manifestazione di interesse, il Comune di Valledolmo si riserva la facoltà di procedere con la successiva fase di gara qualora ritenga la proposta presentata idonea.

Si ribadisce che il presente avviso e la successiva ricezione delle manifestazioni di interesse, non vincolano in alcun modo il Comune di Valledolmo che, sulla base delle domande pervenute, avvierà una gara informale, preceduta da apposita determinazione a contrattare, tra i concorrenti idonei che hanno manifestato interesse.

La lettera di invito, qualora venga dato corso al presente avviso, conterrà tutte le informazioni utili per partecipare alla gara. Il Comune si riserva la facoltà di non dare seguito all'indizione della successiva gara informale per l'affidamento della concessione. La manifestazione di interesse non produce alcun diritto del soggetto interessato all'espletamento della procedura di gara da parte del Comune, né all'affidamento.

CRITERIO DI SELEZIONE

Offerta economicamente più vantaggiosa:

- Peso percentuale dell'elemento economico (miglioramento del canone al Comune): 20/100. Offerta al rialzo percentuale sul canone minimo fissato.
- Peso percentuale degli elementi qualitativi (proposta progettuale di gestione): 80/100.

SUCCESSIVI CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE DELLE DITTE INVITATE

Le offerte di locazione saranno escluse se la realizzazione e gestione dell'attività imprenditoriale proposta è differente dalla destinazione d'uso originaria, ovvero:

- presenti problematiche di ordine pubblico
- non sia attuabile in funzione dei luoghi
- non sia consona al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente
- arrechi danno anche potenziale al territorio

Le offerte ritenute ammissibili e valide saranno valutate da una commissione nominata dal Responsabile del Servizio Tecnico.

La commissione procederà alla valutazione delle offerte invitate alla successiva fase in base ai seguenti criteri:

- a) Validità del progetto di business - massimo punti 40

a.1) Qualità del Business Pian: realizzabilità e sostenibilità economico-finanziaria dell'attività proposta nei primi sei anni di durata del contratto, (massimo 15 punti)

Il Piano sarà valutato secondo i seguenti criteri:

a. 1.1) Chiarezza e completezza della descrizione del progetto imprenditoriale che si intende realizzare, (massimo punti 5)

a. 1.2) Analisi di mercato, attendibilità delle stime e coerenza dei prospetti economico finanziari (massimo punti 5)

a. 1.3) Copertura finanziaria del progetto da realizzare. Dovranno essere indicati chiaramente le fonti di finanziamento che si intendono utilizzare per la realizzazione del progetto e nel caso di fonti di finanziamento di tipo bancario essere corredato di idonea documentazione comprovante la disponibilità di uno o più istituti bancari alla concessione del finanziamento (massimo punti 5)

a2) Esperienza maturata nella gestione/direzione di attività simili a quella proposta (massimo punti 15)

L'esperienza deve essere autocertificata e accompagnata da idonea documentazione (attestati, riconoscimenti, bilanci ecc.). Verrà assegnato 1 punto per ogni anno o frazione di anno superiore a sei mesi di gestione/direzione di impresa o strutture simili a quella proposta, fino ad un massimo di 15 punti.

a3) Grado di legame e valorizzazione delle tipicità locali, (massimo punti 10)

Relazione tecnica descrittiva con indicate le modalità e/o gli interventi che si intendono attuare per valorizzare le tipicità locali.

b) Qualità del progetto tecnico — massimo 40 punti

b.1) Fattibilità tecnica: Documentazione allegata e/o riferimenti normativi/regolamentari precisi attestanti le verifiche effettuate anche presso le autorità competenti circa la fattibilità dell'iniziativa proposta (Comune, ASL, W.FF. ecc). (massimo punti 20)

b.2) Qualità definitiva ed architettonica del progetto di ristrutturazione (massimo punti 20)

L'offerta deve essere accompagnata da un progetto definitivo di ristrutturazione dei locali che tenga conto di tutti gli aspetti tecnici (edile, elettrico, meccanico e di arredamento), sia in grado di valorizzare i locali e sia funzionale alla tipologia di attività. Sarà valutata sotto i seguenti aspetti: Completezza del progetto definitivo di ristrutturazione - Qualità del materiale impiegato - Presenza di rendering finali.

c) Offerta economica - massimo punti 20

Importo del canone di locazione offerto. I punti saranno assegnati secondo il criterio della migliore offerta.

Il canone annuo a base di gara, è fissato in Euro 12.000,00 iva esclusa. L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone base è fissato in € 100 e multipli di esso, verrà assegnato 1 punto per ogni € 100 aggiuntivi annui al canone annuo a base di gara.

Offerte in aumento diverse da multipli di 100 saranno arrotondate al ribasso.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO AL CANONE BASE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Per tutti i provvedimenti successivi e le eventuali fasi di aggiudicazione il Responsabile del Procedimento sarà nominato tra le figure pertinenti presenti all'interno dell'Ente.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso è pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Valledolmo . I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla gara, saranno trattati all'Ente conformemente alle disposizioni del D.Lgs.n. 196/2003 e s.m.i..

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente ad acquisire manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici in modo non vincolante per l'Ente. Le manifestazioni d'interesse hanno l'unico scopo di comunicare all'Ente la propria disponibilità ad essere invitati per la successiva procedura di selezione. Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi; trattasi esclusivamente di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici da consultare nel rispetto dei principi di trasparenza, rotazione, parità di trattamento. L'eventuale successiva procedura di selezione sarà svolta attraverso il portale MEPA al quale è richiesta l'iscrizione dei soggetti che saranno invitati a presentare offerta. L'ente si riserva altresì di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dare seguito all'indizione della successiva procedura di affidamento.

ALLEGATI - All. 1 : Comunicazione di Manifestazione di interesse;

Il Responsabile dell'Area Tecnica