



**COMUNE DI DONORI**  
**Provincia del Sud Sardegna**  
**AREA TECNICA**

Piazza Italia n.11 - 09040 Donori - tel. 070981020 - 070981542  
e-mail: [utc@comune.donori.ca.it](mailto:utc@comune.donori.ca.it) - PEC: [protocolodonori@pec.it](mailto:protocolodonori@pec.it)

---

Prot. n. 1619 del 26.02.2024

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE COSTITUENTI "INCUBATORI D'IMPRESA", SITO NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOCALITÀ IS ARENAS. COMUNE DI DONORI.**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

in esecuzione al Regolamento per la locazione di immobili di proprietà comunale, costituenti "incubatori d'impresa", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 26.03.2014, alla Deliberazione di G.C. n. 38 del 12.05.2021,

**RENDE NOTO**

che è indetta selezione pubblica per la locazione di n. 1 locali destinati ad attività produttive di proprietà comunale costituenti "incubatori d'impresa", sito nel Piano per gli Inseidiamenti Produttivi (P.I.P.) in Località Is Arenas, Comune di Donori (SU).

**ART. 1**

**DESCRIZIONE E UTILIZZAZIONE DEI LOCALI**

L'immobile è catastalmente identificato al foglio 30 mappale 1163:

**Immobilie 3 - sub 4**, mq complessivi 133,10, di cui mq 122,20 area attività e mq 10,90 area servizi; si sviluppa su un unico piano come identificati nell'elaborato grafico - allegato 5 al presente bando. Nel locale dell'incubatore è consentito l'insediamento di imprese a carattere manifatturiero, industriale, artigianale, commerciale e l'esercizio di attività di servizi ad esclusione di quelle attività che risultino particolarmente inquinanti, nocive, moleste ed insalubri nonché le iniziative imprenditoriali riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco.

In particolare a titolo esemplificativo possono essere esercitate le seguenti attività:

- ✓ Artigianali-produttive e di assemblaggio;
- ✓ industriali;
- ✓ commerciali;
- ✓ di produzione di servizi.

Secondo le specificazioni che seguono:

**ARTIGIANALI-PRODUTTIVE**

Attività di produzione in loco, manuale e/o meccanica, di manufatti in genere, derivanti dalla lavorazione di: legno, ferro, alluminio, vetro, pellami, cuoio, argilla, cemento, marmo, tessuti o di altri materiali di trasformazione in prodotti artigianali. Sono inoltre comprese nella presente categoria le attività di meccanico, carrozziere, fornaio, sarto, pasticciere, gelataio, di produzione di cosmetici, di protesi e di restauro in genere nonché trasformazione di prodotti agricoli e vendita;

**ASSEMBLAGGIO**



Attività in loco, manuale e/o meccanica, di idraulica, termica, elettricità, informatica e impiantistica in genere;

### **INDUSTRIALI**

Attività ricomprese nella classe C del codice ATECO 2007, in particolare, abbiano quale prevalente oggetto la produzione, trasformazione, lavorazioni e assemblaggio di materiali, manufatti e beni anche di consumo

### **COMMERCIALI**

Vendita all'ingrosso e al dettaglio di beni compresi i generi alimentari di largo e generale consumo.

### **DI PRODUZIONE DI SERVIZI**

Attività di servizi in genere escluse le attività di mero deposito.

## **ART. 3**

### **SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a presentare istanza per l'ottenimento in locazione dei succitati locali i soggetti giuridici costituiti o costituendi comprese le ditte individuali di seguito definiti:

1. Piccole e medie imprese industriali, artigianali e di servizi;
2. Cooperative;
3. Consorzi;

che intendono avviare una nuova attività o trasferire la propria sede legale e operativa, o solo operativa e che, alla data di pubblicazione del presente bando, risultino essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. cittadinanza italiana o di altro stato appartenente all'Unione Europea;
2. diritti politici e civili;
3. non essere debitore nei confronti del Comune di Donori;
4. non avere alcuna lite pendente con il Comune di Donori;
5. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati oppure che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
6. che non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto ai sensi della L. 575/1965 e s.m.i., in materia antimafia;
7. che nei propri confronti non sussiste sanzione di interdizione di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), d.lgs. n. 231 del 2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, oppure provvedimento interdittivo di cui all'art. 14, comma 1, d.lgs. n. 81 del 2008;
8. non aver commesso violazioni gravi definitivamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, ovvero rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, ovvero alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali;

Nel caso di impresa costituita/costituenda il requisito di cui al punto 6 deve essere posseduto e dichiarato dal legale rappresentante e dai soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2 comma 3 del DPR n. 252/98.

## **ART. 4**

### **DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**



I soggetti proponenti interessati alla locazione del succitato locale dovranno far pervenire un plico indirizzato a **COMUNE DI DONORI - UFFICIO TECNICO - PIAZZA ITALIA 11 – 09040 DONORI (CA)**, preferibilmente tramite posta PEC certificata al seguente indirizzo mail: [protocollodonori@pec.it](mailto:protocollodonori@pec.it); in alternativa è ammessa la consegna del plico tramite servizio postale, consegna a mano allo sportello del Protocollo comunale ovvero agenzia di recapito, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 18.03.2024, a pena di esclusione**. In ogni caso resta esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione per il mancato recapito a causa di disguidi postali o di altra natura.

Il plico con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE PER LA LOCAZIONE DI N. 1 LOCALE DESTINATO AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI PROPRIETÀ COMUNALE COSTITUENTI "INCUBATORI D'IMPRESA", SITO NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) IN LOCALITÀ IS ARENAS, COMUNE DI DONORI**, dovrà contenere i seguenti documenti:

- ✓ l'istanza di partecipazione recante le indicazioni necessarie per l'ammissione alla gara ed il possesso dei requisiti di partecipazione (allegato 1);
- ✓ Attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in euro 360,00, corrispondente al 10% del canone annuo da eseguirsi mediante fidejussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D. Lgs. n. 385/1993 o fidejussione assicurativa prestata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni o fidejussione rilasciata da Società di intermediazione finanziaria in possesso del titolo per l'esercizio del ramo cauzioni deposito in numerario presso la Tesoreria Comunale.
- ✓ Il deposito cauzionale provvisorio copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto di locazione con gli assegnatari e resta vincolato, per gli assegnatari, fino alla stipulazione del contratto.
- ✓ La relazione illustrativa del progetto imprenditoriale contenente la descrizione degli indicatori necessari per consentire l'attribuzione dei punteggi. La relazione dovrà essere esplicitativa nel dettaglio della attività lavorativa che verrà svolta nell'immobile da concedere in locazione (allegato 2);
- ✓ Curriculum vitae e professionale della titolare (in caso di impresa individuale)/del legale rappresentante e dei soci (in caso di impresa in forma associata), (allegato 3);
- ✓ Attestazione di avvenuto sopralluogo (allegato 4);
- ✓ Fotocopia documento di identità del Titolare/Rappresentante legale/Procuratore speciale e in caso di impresa costituenda fotocopia del documento di identità di tutti i partecipanti alla società medesima, in corso di validità;
- ✓ *In caso di Ditta individuale/impresa costituita:*
  - Visura camerale aggiornata;
  - dichiarazioni sull'insussistenza di provvedimento giudiziario interdittivo disposto ai sensi della L. 575/1965 sottoscritte da ogni singolo partecipante ovvero legale rappresentante e soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2 comma 3 del DPR n. 252/98;
  - Atto costitutivo della Società se si tratta di ditta non individuale;
- ✓ *In caso di impresa da costituirsi:*
  - Dichiarazioni sull'insussistenza di provvedimento giudiziario interdittivo disposto ai sensi della L. 575/1965, rese da tutti i partecipanti alla società medesima;



- dichiarazione dell'intenzione di costituirsi in società, riportante l'indicazione dei nomi e dei dati anagrafici dei partecipanti alla società medesima, nonché il nominativo del legale rappresentante.
- ✓ Qualsiasi ulteriore documentazione indispensabile per consentire l'attribuzione dei punteggi;

Qualora il plico venga presentato mediante posta PEC certificata, tutta la documentazione compresa l'istanza di partecipazione dovrà essere firmata in originale accompagnata da Documento d'Identità, scansionata e trasmessa in formato pdf; in alternativa è ammessa la firma digitale qualora l'istante ne sia in possesso.

**Sarà ammessa la presentazione, da parte dello stesso soggetto giuridico, di una unica istanza di partecipazione.**

## **ART. 5** **CAUSE DI ESCLUSIONE**

Oltre alla mancanza dei requisiti di partecipazione di cui al precedente articolo del presente bando saranno motivo di inammissibilità dell'istanza le seguenti irregolarità:

- Mancanza della firma a sottoscrizione dell'istanza di partecipazione o di una o più dichiarazioni;
- Mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;

## **ART. 6** **ISTRUTTORIA ISTANZE PERVENUTE E APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA**

L'istruttoria delle istanze pervenute verrà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale che accerterà la regolarità e la completezza della documentazione prevista.

Successivamente all'istruttoria le domande verranno sottoposte all'esame di una Commissione tecnica che procederà all'assegnazione dei punteggi necessari per la formazione della graduatoria provvisoria.

La composizione della Commissione è la medesima utilizzata per l'assegnazione dei lotti PIP.

Per la definizione della graduatoria saranno attribuiti dei punteggi, a ciascuna istanza ritenuta ammissibile, sulla base dei seguenti indicatori:

<b>INDICATORI</b>	<b>PUNTEGGI</b>
- insediamento di una nuova attività lavorativa:	<b>2</b>
- insediamento di una nuova attività lavorativa avviata da giovani, emigrati sardi di rientro, fuori-usciti dal mondo del lavoro, imprese femminili:	<b>1</b>
- Imprese esistenti che svolgono la propria attività nel Comune di Donori in strutture locate:	<b>5</b>
- Imprese esistenti che svolgono la propria attività in uno dei Comuni dell'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano in strutture locate:	<b>3</b>
- Imprese esistenti che svolgono la propria attività in altri Comuni in strutture locate:	<b>2</b>
- trasferimento a Donori della sede operativa di attività lavorativa in capo a imprenditori locali attualmente dislocata in altri Comuni:	<b>3</b>
- coerenza dei requisiti di professionalità del partecipante con il progetto proposto:	<b>2</b>
- precedenti esperienze maturate in attività riconducibili a quelle del progetto imprenditoriale per il quale si chiede la locazione, debitamente referenziate e documentate, svolte dal titolare o legale rappresentante o dal direttore tecnico dell'impresa:	<b>3</b>



- Valutazione del progetto imprenditoriale:	
• Progetto imprenditoriale già finanziato e in fase di start-up (anche autofinanziato – debitamente documentato), ovvero iniziativa economica in atto:	<b>5</b>
• Progetto imprenditoriale per il quale è in corso di emissione il relativo atto di finanziamento:	<b>4</b>
• Progetto imprenditoriale per il quale è in corso l'istruttoria da parte dell'Istituto di credito o agente finanziario:	<b>2</b>
• Progetto imprenditoriale per il quale non sia stata avviata alcuna procedura di acquisizione di finanziamento dell'iniziativa e non vi sia alcuna garanzia di copertura finanziaria anche sotto forma di autofinanziamento:	<b>0</b>
Settore di intervento - appartenenza dell'attività a settori non presenti nell'ambito del territorio Comunale:	<b>3</b>

A parità di punteggio prevale l'ordine di presentazione. Il punteggio complessivo risulterà dalla somma dei punteggi attribuiti ad ogni singolo indicatore definiti nel bando.

### Si precisa che:

- Si considerano “giovani” coloro di età compresa tra i 18 e i 35 anni; per le società si considera l'età media dei soci che non può superare i 35 anni;
- Sono “emigrati sardi di rientro” coloro che, nati in Sardegna sono attualmente residenti altrove, si impegnano a rientrarvi per la realizzazione o trasferimento del progetto imprenditoriale;
- Sono “fuori- usciti dal mondo del lavoro” coloro che possono dimostrare con apposito provvedimento di essere stati licenziati;
- Si considerano “imprese femminili”: 1) imprese individuali gestite da donne 2) società cooperative o di persone costituite per almeno il 60% da donne; 3) società di capitali le cui quote di partecipazione siano, per almeno 2/3, in possesso di donne e il Consiglio di amministrazione sia costituito per 2/3 da donne; 4) altre imprese, consorzi le cui quote siano possedute per almeno il 60% da donne;
- Si considerano imprenditori locali i soggetti che hanno la residenza nel Comune di Donori.

Assegnati i punteggi la commissione rimetterà gli atti al Responsabile dell'Area Tecnica che procederà all'approvazione della graduatoria provvisoria.

L'assegnazione spetterà ai concorrenti che in ordine avranno ottenuto il punteggio complessivo più elevato sino ad esaurimento del numero dei locali da locare.

La graduatoria provvisoria è pubblicata per 30 giorni all'Albo Pretorio on line, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito dai concorrenti, e ne sarà data notizia sul sito istituzionale dell'Ente. I concorrenti in possesso di posta PEC certificata saranno informati dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria anche a mezzo posta certificata. Entro gli stessi termini i concorrenti possono presentare osservazioni o opposizioni allegando eventuali documenti a sostegno delle loro osservazioni; non sono ammessi documenti integrativi che i concorrenti devono presentare o autocertificare nei termini previsti dal presente bando.

La commissione esamina le possibili osservazioni ed eventualmente, modifica l'assegnazione del punteggio.

La graduatoria definitiva verrà approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica e verrà ufficializzata con le stesse modalità seguite per la graduatoria provvisoria.

La pubblicazione della graduatoria definitiva avverrà entro e non oltre centottanta giorni dalla scadenza del termine previsto per la presentazione delle istanze di partecipazione.

Il termine è prorogabile una volta sola con provvedimento motivato.



## **ART. 7** **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

La locazione avrà la durata di 5 anni eventualmente rinnovabile per un periodo massimo di ulteriori cinque anni.

La stipulazione del contratto di locazione, di cui all'allegato schema, avverrà entro 60 giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria definitiva all'Albo pretorio on-line e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione Comunale nell'avviso di invito alla sottoscrizione inviato dal competente ufficio. A tale data i soggetti giuridici costituenti dovranno essere regolarmente costituiti e iscritti alla competente camera di commercio.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione l'assegnatario dovrà presentare, nelle forme di legge, una cauzione definitiva pari al 10% del canone complessivo riferito al periodo di vigenza del contratto a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque il risarcimento per maggior danno.

La cauzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- prevedere la rinuncia al **beneficio della preventiva escussione del debitore principale**, di cui all'art.1944 C.C;

- prevedere in caso di controversia la competenza del Foro di Cagliari.

La cauzione verrà svincolata alla scadenza del contratto di locazione.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito con le modalità prescritte per la cauzione provvisoria.

L'amministrazione comunale provvede a revocare l'assegnazione nel caso di rinuncia alla sottoscrizione del contratto da parte dell'assegnatario; in tal caso locherà l'immobile liberato in favore degli altri concorrenti presenti in graduatoria, secondo l'ordine della graduatoria medesima.

Analogamente, l'Amministrazione Comunale nel caso di risoluzione o recesso del contratto di locazione locherà l'immobile liberato con le stesse modalità di cui sopra.

## **ART. 8** **CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione da corrispondere all'Amministrazione per l'uso di ciascun immobile è fissato in:

**Immobile n. 3: euro 300,00 (diconsi euro trecento/00) mensili**

quale canone agevolato per i primi cinque anni.

Per i successivi cinque anni il canone di locazione sarà adeguato ai canoni in vigore praticati nel libero mercato.

Il canone di locazione sarà oggetto di rivalutazione annua sulla base dell'indice Istat aggiornato (FOI). L'adeguamento avverrà automaticamente a partire dal 2° anno di locazione.

Il pagamento del canone per ogni anno sarà effettuato dal locatario c/o il tesoriere comunale in **quattro rate trimestrali anticipate**, entro il primo giorno dei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre.

## **ART. 9** **ONERI E RESPONSABILITA' A CARICO DEL LOCATARIO**

I contratti stipulati prevedranno a carico del locatario:

- a) L'obbligo del pagamento del canone secondo le modalità di cui all'art. 4 dello schema di contratto;
- b) L'obbligo di non mutare la destinazione d'uso consentita;
- c) la responsabilità gestionale dell'attività svolta compreso il pagamento delle spese di gestione;



- d) le spese contrattuali e fiscali inerenti e connesse all'assegnazione, ivi comprese le imposte e tasse comunali;
- e) le spese per allacci (Enel, idrico e fognario etc.), eventuali spese per volture, pagamento di tutte le utenze e dei relativi consumi (luce, acqua, riscaldamento etc.);
- f) l'onere delle spese di manutenzione ordinaria intesa come l'insieme di tutti gli interventi da attuare con continuità temporale al fine di conservare l'unità produttiva nelle migliori condizioni di efficienza e di funzionalità e di garantire l'ottimale utilizzo della struttura e la sicurezza degli utenti (a titolo esemplificativo si indicano: riparazioni, sostituzioni, interventi di adeguamento, verniciature e tinteggiature, verifiche periodiche, cura delle aree verdi pertinenti la struttura, ecc.);
- g) l'onere delle spese di manutenzione straordinaria qualora necessaria per la mancata realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria o per la riparazione di danneggiamenti causati da terzi;
- h) l'onere dell'acquisto degli arredi e dell'acquisto/installazione degli impianti generali mancanti necessari per avviare l'attività da svolgersi nell'unità produttiva;
- i) Il deposito di una cauzione definitiva e la stipula di apposita polizza assicurativa a copertura dell'immobile per danni causati da incendio e furto e una di responsabilità civile per danni verso terzi connessi allo svolgimento dell'attività, per un massimale non inferiore a euro 100.000,00
- j) Il divieto di sublocare, o comunque cedere a terzi a qualunque titolo anche gratuitamente in tutto o in parte l'immobile o l'utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;
- k) L'obbligo di restituire, alla scadenza o in caso di risoluzione anticipata del contratto, l'immobile nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso, libero da persone e cose;
- l) L'obbligo di richiedere, a cura e spese proprie, tutte le autorizzazioni, le licenze, i nulla osta, i pareri prescritti per l'esercizio delle attività da svolgere e per la realizzazione di eventuali interventi migliorativi.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione del contratto, previa contestazione dell'inadempienza al conduttore, il quale entro il termine massimo di trenta giorni potrà presentare eventuali controdeduzioni.

Costituiscono, altresì, motivo di scioglimento del rapporto contrattuale:

- Reiterate contestazioni relative al precario mantenimento dell'immobile e carenza dei requisiti igienici e sanitari;
- Il mancato pagamento del canone per due trimestri consecutivi.

## **ART. 10**

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è l'Istruttore Tecnico Ing. Alessandro Pau, e-mail [a.pau@comune.donori.ca.it](mailto:a.pau@comune.donori.ca.it) - Tel 070 981020 int 3-1.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio Tecnico del Comune di Donori – Piazza Italia 11 – 09040 DONORI, nelle seguenti giornate: **lunedì, mercoledì e venerdì dalle 11,00 alle 13,00 e lunedì e mercoledì dalle 16,00 alle 17,00.**

Il presente bando e allegati sono reperibili sul sito istituzionale del Comune di Donori e dell'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano rispettivamente ai seguenti indirizzi: [www.comune.donori.ca.it](http://www.comune.donori.ca.it) - [www.unionecomuniparteolla.ca.it](http://www.unionecomuniparteolla.ca.it).

Del presente avviso e dei suoi allegati è disposta la pubblicazione all'Albo pretorio on - line del Comune di Donori.

## **ART. 11**

### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**



Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto del GDPR Regolamento UE 679/2013.

**ART. 12**  
**ALTRE INFORMAZIONI**

Il conduttore per quanto riguarda l'attività esercitata è soggetto alle disposizioni di legge in vigore ed agli eventuali adeguamenti della stessa durante tutto il periodo di durata del contratto di locazione. L'amministrazione si riserva il diritto di effettuare regolari e formali controlli sul corretto e conforme utilizzo dell'immobile nonché sugli adempimenti formali a cui è tenuto e sottoposto il conduttore.

Per quanto non previsto dal presente bando si rinvia al Regolamento Comunale per la locazione di immobili di proprietà comunale facenti parte dell'incubatore d'impresa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 26/03/2014 e allo schema di contratto di locazione entrambi allegati al presente avviso.

**Allegati al Bando.**

Allegato 1: istanza di partecipazione;

Allegato 2: schema di relazione illustrativa.

Allegato 3: schema di curriculum vitae e professionale dei richiedenti.

Allegato 4: attestazione di avvenuto sopralluogo.

Allegato 5: planimetria degli immobili.

Schema di contratto di locazione;

Patto d'integrità.

Donori, 26.02.2024

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
Ing. Stefano Monni