



COMUNE DI SINNAI
Provincia di Cagliari

**NUOVI CRITERI GENERALI SULL'ATTUAZIONE
DELL'INTERVENTO**

1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

1.1. Il presente documento è finalizzato a dare attuazione alla concessione in locazione delle dodici botteghe artigiane situate in Piazza Sant'Isidoro.

1.2. La finalità che l'Amministrazione Comunale intende attuare con la concessione in locazione delle botteghe artigiane è quella del rilancio dell'artigianato di particolare interesse artistico legato alla tradizione Sinnaese.

1.3. I locali comunali dovranno essere destinati in via prioritaria alla realizzazione, esposizione, commercializzazione dei prodotti dell'artigianato artistico e di tradizione, anche attraverso la formazione professionale in bottega.

2. DESTINAZIONE DELLE BOTTEGHE ARTIGIANE

2.1. Le botteghe verranno concesse in locazione prioritariamente ai soggetti che attuano una produzione artigianale di particolare interesse artistico legata alla tradizione sinnaese in un'ottica di sviluppo economico che sia da stimolo culturale per l'imprenditorialità artigianale e favorisca nuove iniziative imprenditoriali di supporto anche all'offerta turistica.

2.2. E' consentita la commercializzazione dei prodotti realizzati dalla ditta artigiana e la vendita al dettaglio di prodotti rientranti nella stessa categoria merceologica a condizione che essa risulti strumentale ed accessoria all'esercizio dell'impresa e non abbia, pertanto, carattere prevalente rispetto all'attività principale.

3. TIPOLOGIA DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI

3.1. In relazione alle attività artigianali presenti nel territorio comunale si individuano in via prioritaria le seguenti tipologie di attività da ubicare nelle botteghe:

- produzione della cestineria tipica di Sinnai;
- lavorazione, decorazione e restauro della ceramica, vetro e pietra;
- lavorazione artistica, decorazione e restauro del legno;
- lavorazione artistica dell'oro, filigrana, ferro e di altri metalli;
- lavorazione della pelle e del cuoio;
- coltelleria tipica;
- ricamo, cucito, lavorazione, decorazione e restauro della tessitura;
- produzione di formaggi e salumi;
- produzione di "fil'e ferru" e liquori tipici;
- produzione di miele;
- Gastronomia tradizioni locali.

3.2. Nella concessione delle botteghe dovrà essere garantita la diversificazione delle attività come specificato nel punto 16) relativo alla "formazione della graduatoria".

3.3. Al fine di rispettare il principio generale di diversificazione delle attività sopra menzionato, sono escluse le seguenti tipologie di attività artigianali in quanto già presenti:

- Fabbricazione prodotti di panetteria;
- Restauro e riproduzione stampe e testi. Produzione materiale divulgativo guide tematiche turistiche e/o ambientali;
- Gelateria;
- Produzione di vino;
- Produzione di torroni di vario genere, pasta fresca e dolci sardi;
- Produzione di materiale ed opere fotografiche e servizi connessi, produzioni video su commesse private e documentaristiche, servizi videografici su supporto multimediale;

3.4. Sono escluse inoltre quelle attività per le quali l'osservanza dei requisiti minimi di carattere dimensionale e strutturale di legge non può essere soddisfatta dai locali oggetto di locazione;

4. BENEFICIARI

4.1. Le botteghe artigiane sono concesse in locazione alle imprese che svolgono la propria attività prevalentemente nel settore dell'artigianato e della tradizione tipica locale.

4.2. Verrà privilegiata la partecipazione di forme aggregative imprenditoriali eterogenee (consorzi, etc.).

5. LOCALIZZAZIONE DELL'IMPRESA

5.1. Vi è l'obbligo per le imprese che ottengono la concessione in locazione delle botteghe artigiane che la sede legale ed operativa sia ubicata nel territorio comunale di Sinnai entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto. Tale ubicazione deve permanere per tutta la durata della locazione.

5.2. Il termine di cui al precedente comma potrà essere prorogato dall'Amministrazione Comunale, previa richiesta da parte dell'interessato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà del concessionario.

6. METODOLOGIA DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

6.1. E' demandato al Responsabile del Settore Edilizia Privata e S.U.A.P. l'approvazione del bando, della modulistica da presentare da parte dei soggetti partecipanti e dello schema di contratto da stipulare con i concessionari, nonché la nomina della commissione di valutazione.

6.2. Per garantire la massima partecipazione al procedimento di concessione, il bando dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del comune. Verranno affissi manifesti negli appositi spazi e si effettuerà la diffusione dell'iniziativa a mezzo stampa in almeno un quotidiano regionale.

6.3. La concessione delle botteghe artigiane avverrà mediante la predisposizione di una graduatoria di merito che avrà la durata di tre anni.

6.4. Qualora rientrino nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale una o più botteghe si provvederà alla loro concessione in locazione mediante scorrimento della graduatoria non esaurita.

6.5. Qualora restino o rientrino nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale una o più botteghe e la graduatoria sia esaurita, si provvederà alla loro concessione in locazione mediante esperimento di una nuova procedura di evidenza pubblica anche modificando le condizioni e i requisiti di partecipazione.

6.6. Avverso la graduatoria di merito provvisoria è consentita ai partecipanti la presentazione di ricorso gerarchico motivato da inoltrare al Sindaco entro quindici giorni dalla pubblicazione.

6.7. Entro i successivi trenta giorni si procederà all'approvazione della graduatoria di merito definitiva che avrà la durata di tre anni.

6.8. Sulla base della graduatoria definitiva si procederà, una volta accertato il possesso dei requisiti ed a seguito del formale adempimento degli obblighi previsti, alla stipula del contratto di concessione in locazione delle botteghe artigiane.

6.9. L'Impresa decade dalla posizione in graduatoria se il concessionario non si presenta il giorno stabilito per la verifica dello stato di consistenza dei locali.

6.10. L'Impresa, inoltre, decade dalla posizione in graduatoria se il concessionario non si presenta il giorno stabilito per la stipula del contratto di concessione in locazione delle botteghe artigiane.

6.11. I giorni stabiliti di cui ai precedenti commi 6.9. e 6.10. potranno essere rivisti e prorogati dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e SUAP, previa richiesta da parte dell'interessato, in caso di valide e documentate motivazioni.

7. CONTRATTO DI LOCAZIONE

7.1. Il contratto di locazione delle Botteghe Artigiane dovrà essere stipulato sotto forma di scrittura privata registrata ai sensi della legge n. 392/78.

7.2. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del concessionario.

7.3. Il contratto di locazione dovrà tener conto delle specificità proprie delle attività da esercitare, nonché delle specificità aziendali del concessionario.

7.4. All'atto della stipula del contratto di locazione il concessionario dovrà versare una somma corrispondente a tre mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale, in garanzia di eventuali danni, che verrà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

8. DURATA DELLA LOCAZIONE

8.1. In sede di prima concessione il contratto di locazione avrà la durata di dieci anni e potrà essere rinnovato più volte, per periodi non inferiori ai sei anni per ciascun rinnovo.

9. CANONE DI LOCAZIONE

9.1. In sede di prima concessione viene stabilito il canone annuo di locazione agevolato nella misura di € 4,50 al mq mensili. Detto importo è stato determinato dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e S.U.A.P. in base allo stato di consistenza dei locali al momento della consegna e verrà annualmente rivalutato secondo la normativa vigente.

9.2. Alla scadenza del contratto di locazione in caso di rinnovo o di nuova concessione in locazione il canone verrà rideterminato secondo il valore di mercato.

9.3. Il canone annuo, come sopra determinato, dovrà essere pagato in quattro rate trimestrali anticipate da versare la prima alla stipula del contratto e le successive entro il giorno 10 del primo mese del trimestre di riferimento.

9.4. Non saranno ammessi ritardi nel pagamento del canone dovuto, come citato all'art. 4 del contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato con il concessionario.

9.5. Il termine di cui al precedente comma potrà essere prorogato dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e SUAP, previa richiesta da parte dell'interessato, in caso di valide e documentate motivazioni, per un massimo di giorni 15.

10. CONDIZIONI SULLA TENUTA DELLE BOTTEGHE ARTIGIANE

10.1. Prima della concessione in locazione dei locali verrà stilato apposito stato di consistenza in contraddittorio con il concessionario che successivamente entro il termine di un anno dalla stipula del contratto di locazione provvederà a sue spese al completamento delle opere a seguito di apposita richiesta di autorizzazione alla quale dovrà essere allegata una planimetria, una relazione, nonché computo metrico che diano contezza dell'intervento da eseguire.

10.2. Sono a totale carico del concessionario le spese da sostenere per la redazione e l'ottenimento degli indispensabili titoli abilitativi (DUAAP Edilizia, DUAAP Agibilità, DUAAP Inizio Attività, DUAAP trasferimento-variazioni, ecc.), e i costi per l'esecuzione di tutti i lavori edili indispensabili al completamento del locale, nonché al collegamento dello stesso a tutti i servizi tecnologici (acqua, energia elettrica, fognario, ecc), al fine di rendere lo stesso idoneo e funzionale all'attività che si intende avviare.

10.3. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare idonee verifiche sulla corretta realizzazione delle opere di completamento e sulla conduzione dei locali.

11. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

11.1 Il concessionario deve:

- a) destinare le Botteghe artigiane alle finalità indicate nel contratto di locazione entro dodici mesi dalla data di stipula del contratto;
- b) non apportare modifiche strutturali che non abbiano avuto il necessario benestare dell'Amministrazione Comunale: tali modifiche, ove richiesto dall'Amministrazione, verranno rimosse al termine del contratto, sempre a cura e spese del concessionario;
- c) garantire la lavorazione dei prodotti nel locale concesso;
- d) provvedere al pagamento di tutti i costi dovuti per altri servizi (acqua, energia elettrica, telefono, gas) e tributi (TARSU, imposta pubblicità e TOSAP) che rimangono esclusivamente a carico del concessionario.

11.2. Solo il concessionario e il personale dipendente possono svolgere attività lavorativa e di vendita dei prodotti lavorati in loco e di vendita al dettaglio di prodotti rientranti nella stessa categoria merceologica a condizione che essa risulti strumentale ed accessoria all'esercizio dell'impresa e non abbia, pertanto, carattere prevalente rispetto all'attività principale.

11.3. Il concessionario non può a nessun titolo fare uso diverso del locale rispetto all'attività artigianale dichiarata nella domanda di partecipazione all'assegnazione, né modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile, o cedere, anche parzialmente ad altri il contratto, salvo quanto previsto dalle norme vigenti.

11.4. Sono a carico del concessionario le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 del C.C.

11.5. Restano a carico dell'Amministrazione Comunale gli oneri di manutenzione straordinaria delle botteghe, diversi da quelli relativi al completamento della struttura di cui al precedente punto 10.2., i cui oneri sono invece a totale carico dei concessionari.

11.6. Il concessionario si obbliga a tenere sollevato ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità che dovesse derivare dall'uso del locale, nonché a risarcire a proprio carico i danni a persone e/o cose che si dovessero verificare durante l'utilizzo del locale stesso.

11.7. A tale scopo, il concessionario deve, quale garanzia nei confronti del Comune di Sinnai, stipulare apposita polizza assicurativa R.C.T. e incendio per il locale, sia per le strutture interne che per quelle esterne, secondo le modalità previste nel contratto.

11.8. L'uso degli spazi esterni alle botteghe sono disciplinati da specifica normativa nonché dal regolamento comunale sull'utilizzo degli spazi pubblici comunali.

12. POSSIBILITÀ DI RECESSO

12.1. Il concessionario può recedere dal contratto con preavviso di almeno sei mesi senza diritto ad alcun rimborso per gli interventi di completamento eseguiti ed i conseguenti costi sostenuti, salvo quanto stabilito nel successivo comma.

12.2. Prima della riconsegna della bottega il concessionario è tenuto alla rimozione delle migliorie apportate, salvo accettazione da parte dell'Amministrazione dei lavori di completamento nel frattempo eseguiti. Le spese sostenute dal concessionario per il completamento dei locali potranno essere in parte recuperate secondo le modalità da concordare fra Comune, locatario uscente e locatario subentrante, dopo verifica a cura dell'Amministrazione Comunale sulla congruità dell'intervento.

12.3. La cauzione verrà restituita dopo la regolare riconsegna del locale.

13. REVOCA DELLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE

13.1. L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare la concessione in locazione qualora riscontri:

- gravi inadempienze sulla tenuta dei locali;
- esercizio da parte dell'artigiano di attività diverse da quelle stipulate nel contratto;
- il mancato versamento del canone di locazione, entro i termini previsti, da parte dell'artigiano;
- per inattività lavorativa continua o per chiusura dei locali per due mesi consecutivi a partire dalla lettera di chiarimenti in merito, spedita dagli uffici competenti con raccomandata con ricevuta di ritorno.
- In relazione agli inadempimenti di cui ai commi precedenti, il concessionario dovrà fornire all'Amministrazione i necessari chiarimenti entro 30 giorni dalle comunicazioni spedite dagli uffici competenti con raccomandata con ricevuta di ritorno; sulla base di tali chiarimenti e solo per gravi motivi comunque documentati, l'Amministrazione si riserva di concedere eventuali proroghe.
- Nel caso in cui l'Amministrazione non ritenesse validi i motivi giustificativi di cui al comma precedente, il concessionario ha trenta giorni di tempo dalla data di spedizione della lettera di risposta inviata dagli uffici competenti con raccomandata con ricevuta di ritorno, per ristabilire tutte le condizioni previste dal bando e sottoscritte con la stipula del contratto.

14. TEMPI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

14.1. La domanda di partecipazione da compilare utilizzando la modulistica predisposta dagli uffici competenti e corredata dalla documentazione richiesta inserita in un unico plico chiuso, dovrà essere inviata al **RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E S.U.A.P. DEL COMUNE DI SINNAI**, Parco delle Rimembranze, 09048 SINNAI (CA) a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento o consegnata all'ufficio protocollo dell'Ente **entro e non oltre le ore 18:30 di lunedì 14 dicembre 2011** dalla pubblicazione del Bando.

14.2. Il plico deve riportare il nominativo del mittente e deve riportare la dicitura ***"Concessione in locazione delle Botteghe Artigiane"***.

14.3. La domanda deve contenere tutti gli elementi, formali e sostanziali, necessari alla verifica di ammissibilità della domanda stessa.

14.4. Nella dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 dovrà essere attestato, in particolare:

- che l'impresa è nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo in stato di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata o straordinaria, liquidazione coatta amministrativa o volontaria;
- che tutte le notizie fornite nella domanda, nonché negli eventuali altri allegati prodotti, corrispondono al vero;
- che si è presa visione del bando e si accettano gli indirizzi, le finalità e la procedura previsti;
- l'impegno a comunicare tempestivamente al Comune ogni variazione, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000;
- l'impegno ad operare nel pieno rispetto delle vigenti norme edilizie ed urbanistiche, sul lavoro, sulla sicurezza e sulla prevenzione degli infortuni, sulla salvaguardia dell'ambiente;
- che si è a conoscenza dello stato di consistenza delle botteghe artigiane.

15. PARAMETRI DI VALUTAZIONE

15.1. Per la concessione delle botteghe artigiane è prevista l'attribuzione del seguente punteggio:

- un punteggio in base alle **precedenti esperienze lavorative** di effettivo esercizio dell'attività, sia in proprio che alle dipendenze, purché di durata anche non continuativa superiore ad 1 anno. Tale punteggio sarà assegnato solo se le stesse saranno adeguatamente comprovate e attinenti l'attività da svolgere nelle botteghe.
Punti per ciascun anno di attività = 1
 Massimo punti = 6

Per l'attribuzione del suddetto punteggio si tiene conto dello svolgimento della stessa attività da parte dell'imprenditore individuale o di almeno la metà dei soci, in caso di società o cooperativa, sottoforma di altra impresa successivamente cessata o trasformata.

- un punteggio per le ditte individuali il cui titolare abbia un'età **inferiore ai 30 anni** e per le società o cooperative nei quali almeno 2/3 dei soci abbiano un'età inferiore ai 30 anni (**punti 1**);
- un punteggio per le ditte individuali il cui titolare sia **donna** e per le società o cooperative nei quali almeno 2/3 dei soci siano donne (**punti 1**);
- un punteggio per le imprese artigiane che partecipano al bando per l'assegnazione di più botteghe in **forme aggregative imprenditoriali** (consorzi, etc.) già costituite o che intendono costituire entro il termine di stipula del contratto, a condizione che venga rispettata l'eterogeneità delle attività svolte (**punti 3**);
- un punteggio per **partecipazione a fiere o mercati di rilevanza nazionale o internazionale per la valorizzazione e promozione dei prodotti artigianali oggetto della propria attività** (**punti 1**);

- un punteggio per le ditte individuali il cui titolare sia **residente nel Comune di Sinnai** e per le società o cooperative nei quali almeno 2/3 dei soci siano residenti nel comune di Sinnai, vale il seguente punteggio:

Punteggio residenza (solo dopo ventiquattro mesi di residenza):

Punti al mese = 0.25

Massimo punti = 6

15.2. A parità di punteggio sarà assegnata la precedenza in graduatoria al soggetto che presenterà uno o più titoli in ordine alle seguenti esperienze e qualifiche:

- a) Laurea specialistica o vecchio ordinamento;
- b) Laurea breve;
- c) Diploma;
- d) Corsi di formazione professionali;
- e) Conoscenza di una lingua straniera attestata da un certificato avente valenza internazionale.

La precedenza in graduatoria in riferimento ai titoli di cui ai punti a), b), c), d) verrà riconosciuta solo se attinenti all'attività artigianale che si intende svolgere.

16. FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

16.1. La graduatoria verrà definita suddividendo le domande pervenute in base alla tipologia dell'attività ed all'interno di ciascuna tipologia verranno elencate in ordine decrescente in relazione al punteggio ottenuto.

16.2. Le botteghe saranno concesse ai soggetti richiedenti in ordine alla loro posizione nella graduatoria definitiva rispettando la diversificazione delle attività come descritto nel comma precedente.

16.3. Qualora con i soggetti ancora in graduatoria non venga garantita l'eterogeneità delle attività da ubicare nelle botteghe artigiane, si procederà all'espletamento di una nuova procedura di evidenza pubblica, anche modificando le condizioni e i requisiti di partecipazione al fine di rispettare il principio generale di diversificazione delle attività.