



COMUNE DI SORSO

PROVINCIA DI SASSARI

AVVISO DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CESSIONE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE AUTONOMO AD USO TURISTICO RICETTIVO DENOMINATO
CAMPING LI NIBARI

1. Amministrazione aggiudicatrice: Comune di Sorso, Provincia di Sassari, Piazza Garibaldi n.1, 07037 Sorso, C.F. 80001140906, Ufficio assegnatario del procedimento *Ragioneria e Patrimonio*, Telefono 079/3392219, Fax 079/353407, e-mail pnurra@comune.sorso.ss.it; P.E.C. pnurra@pec.comune.sorso.ss.it;

2. Oggetto della procedura: in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n.02 del 13/01/2011 è indetta asta pubblica per la vendita del complesso immobiliare autonomo, ad uso turistico ricettivo, denominato "CAMPING LI NIBARI", ubicato in località Marina di Sorso e direttamente collegato allo stabilimento balneare di proprietà comunale denominato *Lido di Sorso*.

Per quanto attiene la descrizione del bene oggetto della vendita, si fa rinvio all'Allegato n.1 e relativi sub allegati nn. 1/a, 1/b, 1/c e 1/d, al presente Avviso.

L'aggiudicatario conserva la facoltà di destinare l'intera estensione del compendio a finalità turistico ricettiva differente rispetto a quella attualmente in essere, purché compatibile con la destinazione d'uso attuale o con quella che sarà determinata all'esito del processo di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. Rileva precisare che al momento attuale la potenzialità edificatoria è di 6.000 mc. Il P.U.C. approvato, di cui è in corso l'adeguamento al P.P.R., prevede una potenzialità edificatoria di 36.000 mc.

L'Amministrazione comunale nel processo di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. intende ridurre la volumetria complessiva del 50% circa sull'intera fascia costiera a fronte di uno speculare

incremento di quella assentita a favore del compendio oggetto di alienazione, la cui volumetria complessiva potrà così raggiungere 50.000 mc.

Il valore di stima dell'immobile nel suo complesso è calcolato in € 6.341.638,00 (euro seimilionitrecentoquarantunomilaseicentotrentotto/00).

Il complesso viene alienato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della presente asta ed il Comune di Sorso ne garantisce la legittima proprietà, con accessioni e pertinenze, usi, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con azioni e ragioni, liberi da vincoli, pesi, privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, salvo quanto specificato ai seguenti punti a), b) e c).

a) Si da atto che la gestione dell'immobile è attualmente affidata a terzi e che, pertanto, in applicazione dell'articolo 15 "**Prelazione**" del vigente Regolamento comunale rubricato "*Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili di proprietà del Comune*" e delle prescrizioni di cui alla delibera G.C. n.25 del 25.02.2010 avente ad oggetto "*Art. 15 del Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili e mobili di proprietà del Comune di Sorso. Modalità attuative per il possibile esercizio del diritto di prelazione da parte degli assegnatari del patrimonio immobiliare in corso di alienazione*", all'attuale gestore trova applicazione la disciplina di cui alla lettera "B", punto 4, parte dispositiva, della predetta delibera G.C. n.25/2010 e precisamente: "*4) Per i casi di vendita di immobili e/o complessi immobiliari la cui gestione risulti affidata a soggetti privati l'esercizio del diritto di prelazione da parte di tali soggetti potrà essere riconosciuto e validamente esercitato soltanto qualora l'iniziale affidamento della gestione sia avvenuto in base a legittimi titoli e il titolare della gestione risulti in regola con il pagamento dei canoni di locazione dovuti al Comune*".

L'anzidetto gestore ha pertanto diritto all'esercizio della prelazione.

Dell'azionabilità di tale diritto sarà data comunicazione al beneficiario mediante notifica a norma delle specifiche disposizioni contenute nel menzionato Regolamento comunale, a conclusione del procedimento di cui alla presente asta.

Procedura per la prelazione.

Il diritto di prelazione di cui alla presente lettera potrà essere esercitato secondo la disciplina contenuta nell'articolo 15 del predetto Regolamento Comunale e nella delibera G.C. n.25/2010 prima menzionata.

b) Sul rapporto in essere con l'attuale gestore della struttura oggetto della presente alienazione, pende un **contenzioso legale** del quale si da informazione nell'Allegato n.2 e relativi sub allegati nn. 2/a e 2/b.

Gli esiti di tale contenzioso, salvo per quanto più avanti specificato, saranno in parte a favore e/o a carico del soggetto che si renderà aggiudicatario degli immobili e, pertanto, l'aggiudicatario con la propria domanda di partecipazione alla gara assumerà su di sé l'alea di parte dell'esito del giudizio in merito sia alle domande del Comune di Sorso, sia alle domande della Tecnicoop Soc. Coop. a r.l.

Stabilendosi espressamente che l'offerta economica di ogni partecipante sarà effettuata tenendo conto dei possibili esiti del predetto giudizio, non resteranno a carico dell'aggiudicatario ma a favore e/o a carico dell'Amministrazione comunale, le possibili conseguenze:

- 1) dell'accoglimento delle domande proposte dalla stessa Tecnicoop Soc.Coop. a r.l. per ottenere il pagamento del controvalore di addizioni e miglioramenti dalla stessa apportati all'immobile;
- 2) della condanna del Comune di Sorso alle spese del giudizio;
- 3) dell'accoglimento della domanda del Comune di Sorso di risarcimento dei danni subiti per il ritardo nel rilascio del compendio da parte della Tecnicoop. Soc.Coop. a r.l. entro i limiti dei danni che saranno maturati fino alla data della aggiudicazione, stabilendosi espressamente che i relativi importi, più gli accessori di legge, ove riconosciuti dal Giudice, spetteranno esclusivamente al Comune di Sorso;
- 4) ogni altro beneficio o onere sarà esclusivamente a favore o a carico del Comune di Sorso.

Resteranno invece a carico dell'aggiudicatario le possibili conseguenze:

- 1) del rigetto della domanda del Comune di Sorso di rilascio del compendio;
- 2) dell'accoglimento delle eccezioni opposte da Tecnicoop Soc. Coop. a r.l. sulla natura e sugli effetti del rapporto in atto.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 111 del c.p.c. l'aggiudicatario dovrà esercitare la facoltà di intervenire nel processo.

- c) Si dà atto infine che, all'interno del complesso sono state realizzate, da parte del soggetto gestore **opere prive delle necessarie autorizzazioni** in relazione alle quali il Servizio Urbanistica e Territorio del Comune di Sorso in data 09.06.2009 ha emesso ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, n.07/2009 Prot.Gen.n.8186, Prot.U.T.U. n.1327.

Si ricorda che le opere abusive presenti all'interno del complesso andranno demolite a cure e spese dell'acquirente, fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario di promuovere, di concerto con il Comune di Sorso, il procedimento per gli eventuali accertamenti di conformità urbanistica e paesaggistica dei manufatti abusivi.

3. Procedura di gara: L'asta si svolgerà con le modalità di cui agli articoli 73, lettera c) e 76 del vigente Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23/05/1924, n.827 e ss.mm.ii. e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nel presente bando.

4. Base d'asta: Il prezzo posto a base d'asta per la vendita del complesso è fissato in € 6.341.638,00 (euro seimilionitrecentoquarantunomilaseicentotrentotto/00).

5. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione: possono partecipare all'asta, senza limitazioni territoriali, i soggetti indicati all'articolo 34 del D.Lgs. n.163/2006 che non si trovano in nessuna delle cause di esclusione dalla partecipazione alla gara previste dall'articolo 38 del medesimo D.Lgs. n.163/2006, in possesso dei seguenti requisiti:

- *Requisiti di ordine generale* previsti dall'articolo 38;
- *Requisiti di idoneità professionale* previsti dall'articolo 39;

E' ammessa la partecipazione di soggetti stabiliti in altri paesi membri U.E. nelle forme previste dalla legislazione degli stati di appartenenza.

6. Cauzione: l'offerta deve essere corredata di una garanzia pari a € 317.081,90, da prestare secondo una delle seguenti modalità alternative:

1) versamento in contanti (documentabile a mezzo di ricevuta di versamento presso la Tesoreria Comunale, Banco di Sardegna S.p.a., IBAN IT50P0101585070000070188726 oppure assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Sorso;

2) fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da soggetto debitamente autorizzato al rilascio di fideiussioni in favore di pubbliche amministrazioni, che a sua volta dovrà:

- a) avere la stessa validità fissata per l'offerta economica (mesi 12);
- d) essere munita della clausola "a prima richiesta" con espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art.1945 del c.c., nonché con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del c.c. ed alla decadenza prevista a favore del fideiussore dall'art.1957 del c.c.

La cauzione dovrà garantire tutte le obbligazioni assunte dal concorrente in sede di gara fino alla stipulazione del contratto di trasferimento del bene in favore dell'affidatario.

Al termine della procedura di gara il Responsabile unico del procedimento tratterà il titolo di garanzia dell'aggiudicatario e disporrà la restituzione del medesimo ai concorrenti non aggiudicatari.

7. Termine e modalità di partecipazione all'asta: I soggetti partecipanti sono tenuti a presentare **entro e non oltre il giorno 21.02.2011, ore 13,00, a pena di esclusione**, per mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, la documentazione di seguito elencata, da inserirsi all'interno di un unico **Plico** chiuso e sigillato, controfirmato o siglato sui lembi di chiusura. Il plico deve riportare la seguente indicazione: *al Comune di Sorso, Ufficio Ragioneria e Patrimonio, Offerta per asta di Vendita del "CAMPING LI NIBARI"*, oltre alla denominazione e all'indirizzo del soggetto concorrente.

La richiesta di partecipazione all'asta, redatta in lingua italiana deve essere compilata sull'apposito modulo Allegato "A" al presente Avviso e corredata della copia fotostatica di un documento di identità del soggetto richiedente, in corso di validità. Dovrà pervenire presso l'Ufficio Protocollo del Comune entro i termini e secondo le modalità previste nel presente articolo. **Non** sarà presa in considerazione alcuna offerta pervenuta dopo il termine sopra indicato.

Il predetto Plico deve contenere n.2 **Buste**, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e recanti l'indicazione della denominazione e l'indirizzo del soggetto concorrente nonché, le seguenti diciture:

"BUSTA n.1 -*Documentazione amministrativa*"

"BUSTA n.2 -*Offerta economica*"

La **Busta n.1**, intestata come sopra, dovrà contenere:

- 1) *Istanza di ammissione*, di cui il modello Allegato "A", resa in bollo legale, firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente;
- 2) *Dichiarazione sostitutiva* di cui il modello Allegato "B", firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente, in ordine al possesso dei *requisiti di ordine generale*;
- 3) *Dichiarazione sostitutiva* di cui il modello Allegato "C", firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente, in ordine al possesso dei *requisiti di idoneità professionale*;
- 4) *Cauzione* di cui all'articolo 6 precedente, costituita secondo una delle forme previste nello stesso articolo;

5) In caso di partecipazione in A.T.I.: dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n.445/2000, sottoscritta dai legali rappresentanti di tutte le società raggruppate nella quale si dichiara la volontà di partecipare all'A.T.I. e con l'indicazione della società mandataria. Tutti i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla presente asta dovranno essere posseduti da ciascuna delle società raggruppate.

6) Ogni altra documentazione che il soggetto concorrente ritenga utile allegare ai fini della partecipazione all'asta.

La **Busta n.2**, intestata come sopra, dovrà contenere:

1) *Offerta economica*, di cui il modello Allegato "D", resa in bollo legale, recante il rialzo, in cifre e in lettere, rispetto al prezzo posto a base d'asta, nonché il prezzo pieno offerto (prezzo a base d'asta + rialzo).

L'offerta deve essere firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente. Nel caso l'offerta sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante va trasmessa la relativa procura.

Il rialzo minimo ammesso sul prezzo a base d'asta è pari ad €10.000,00 (euro diecimila/00).

L'offerta è valida per 12 (dodici) mesi dalla data dell'esperimento della gara.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere è ritenuto valido quello più vantaggioso per la stazione appaltante, ai sensi dell'articolo 72, comma 2, del R.D. n.827/1924.

Non sono ammesse offerte in diminuzione.

8. Modalità di svolgimento della gara e di aggiudicazione: la gara sarà articolata in tre tornate e precisamente:

1^a tornata, il giorno 01.03.2011, ore 10.00, seduta aperta, per apertura Plico e "BUSTA n.1 *Documentazione amministrativa*" per verifica regolarità e completezza della stessa e ammissione alla fase successiva;

2^a tornata, il giorno 01.03.2011, ore 12,00, seduta riservata, esame della *Documentazione amministrativa* e ammissione alla fase finale;

3^a tornata, il giorno 01.03.2011, ore 16,00, seduta aperta, per comunicazione esito verifica documentazione amministrativa, per apertura "BUSTA n.2 *Offerta economica*" e aggiudicazione provvisoria.

Le sedute di gara si terranno presso la sede del Comune di Sorso, aula consiliare, in Piazza Garibaldi n.1.

L'asta si svolgerà con le modalità di cui agli artt. 73, lettera c) e 76 del vigente Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23/05/1924, n.827 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nel presente bando. Sarà curata da una Commissione di gara appositamente costituita. L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso.

- Non sono ammesse offerte per persona da nominare.
- Chi interviene in rappresentanza di altri dovrà munirsi di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.
- L'asta sarà ad unico e definitivo incanto. Nell'ipotesi in cui ci siano offerte vincenti uguali, secondo quanto disposto dall'art. 77, comma 1, del R.D. n. 827/1924 si procederà nella medesima seduta, qualora i relativi offerenti siano tutti presenti, mediante rilancio al rialzo dell'offerta. Tale esperimento di migliororia sarà effettuato con le seguenti modalità: il Presidente della Commissione di gara dà inizio all'esperimento di migliororia e gli offerenti possono effettuare i rilanci tenendo conto che il minimo rialzo è pari ad €10.000,00. Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile viene aggiudicato all'ultimo offerente. Nell'ipotesi che trascorrono tre minuti dall'inizio dell'esperimento di migliororia senza che siano fatte nuove offerte si procederà a sorteggio tra le offerte uguali parimenti al caso previsto all'articolo 77, comma 2, del R.D. n.827/1924, in cui anche uno solo degli offerenti non sia presente alla seduta pubblica.
- L'offerta indeterminata, plurima, incompleta, condizionata e parziale comporta l'esclusione.
- L'offerta è ferma, vincolante ed irrevocabile e avrà validità 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza del termine di presentazione salva l'ipotesi che si tenga esperimento di migliororia, nel qual caso la decorrenza della validità sarà quella corrispondente alla data della seduta pubblica.
- L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata a favore di chi avrà offerto il maggiore importo in aumento sul prezzo a base d'asta. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 69 del R.D. n.827/1924, si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- Nella seduta pubblica il Presidente della Commissione di gara redigerà la graduatoria delle offerte pervenute in ordine decrescente partendo dall'offerta più alta e contestualmente procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che abbia presentato la migliore offerta in quanto primo classificato nella graduatoria sopra indicata.
- L'aggiudicazione *provvisoria* vincola immediatamente l'aggiudicatario all'osservanza di tutte le condizioni di cui al presente avviso d'asta, pena la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita del deposito cauzionale, oltre al risarcimento dei danni diretti e indiretti che l'Amministrazione si

riservi di chiedere incluso quanto derivante da nuove procedure d'asta cui la stessa Amministrazione riterrà di dar corso.

- L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con apposito provvedimento da parte del Dirigente Responsabile del Procedimento successivamente all'espletamento della fase di verifica e controllo dei requisiti, delle autocertificazioni e della documentazione richiesta, nonché a seguito del decorso dei termini per l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto. Detto termine è di 60 giorni successivi dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria al beneficiario da effettuarsi mediante notifica a norma delle specifiche disposizioni contenute nel menzionato Regolamento comunale, a conclusione della procedura di cui alla presente asta.

A seguito dell'adozione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione definitiva la stessa diverrà vincolante anche per l'Amministrazione.

L'esito finale della procedura sarà comunicato a cura del Dirigente Responsabile del Procedimento. Nel caso non si possa procedere all'aggiudicazione definitiva per causa imputabile all'aggiudicatario provvisorio, l'Amministrazione si riserva di procedere all'interpello a partire dal concorrente 2° (secondo) classificato nella graduatoria.

9. Altre informazioni: Allo scopo di garantire maggiore chiarezza, si forniscono le seguenti ulteriori prescrizioni ed informazioni:

L'istanza di partecipazione e tutta la documentazione prodotta ai fini della partecipazione all'asta deve essere redatta in lingua italiana.

La certificazione relativa a quanto dichiarato verrà acquisita d'ufficio per il solo aggiudicatario.

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, resta impregiudicata la facoltà per l'Amministrazione comunale di revocare la procedura di gara in oggetto, senza che nessuna eccezione o pretesa possa essere avanzata dai soggetti concorrenti.

10. Stipulazione del contratto preliminare e definitivo: A seguito dell'aggiudicazione definitiva del compendio in oggetto le parti provvederanno alla stipulazione del contratto secondo la seguente tempistica:

a) entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, si provvederà alla stipula del contratto preliminare con contestuale versamento dell'importo di € 500.000,00 a titolo di caparra confirmatoria ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 1385 del c.c. Nel caso l'Aggiudicatario non stipulasse il contratto entro il predetto termine, si procederà alla

revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato dal concorrente a garanzia dell'offerta;

b) entro i successivi sei mesi si provvederà alla stipula del contratto definitivo di compravendita contestualmente al quale la parte acquirente provvederà al saldo del totale dovuto. Nel caso l'Aggiudicatario non stipulasse il contratto definitivo entro il predetto termine, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della caparra confirmatoria.

In entrambi i predetti casi di mancata stipulazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare l'asta al concorrente che avrà presentato la successiva migliore offerta.

L'aggiudicatario sarà onerato di presentare al Comune tutta la documentazione necessaria alla stipulazione dei predetti atti.

Ufficiale rogante sia per il preliminare che per il definitivo, sarà il Segretario Generale del Comune di Sorso e l'atto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa.

Tutte le spese relative alla stipulazione del contratto, ivi incluse quelle fiscali nonché quant'altro si renderà necessario allo scopo, sono a carico dell'aggiudicatario.

11. Richiesta documenti di gara: Gli atti relativi all'asta, oggetto del presente bando, sono visibili presso l'Ufficio Ragioneria e Gestione Patrimonio del Comune di Sorso.

Il presente Avviso è pubblicato in forma integrale sul sito Internet del Comune di Sorso al seguente indirizzo www.comune.sorso.ss.it e all'albo pretorio del Comune di Sorso. Verrà data diffusione anche in almeno due quotidiani di cui uno a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale.

12. Altre informazioni: L'autorità che presiede l'incanto sarà rappresentata dal Dirigente, Responsabile del Procedimento, Dott. Pietro Nurra, telefono 079/3392219, fax 079/353407, indirizzo e-mail: pnurra@comune.sorso.ss.it, P.E.C. pnurra@pec.comune.sorso.ss.it, peraltro titolare del trattamento dei dati ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n.196 e ss.mm.ii.

Sorso, 13 Gennaio 2011

IL DIRIGENTE
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Pietro Nurra)

Allegati al presente avviso d'asta:

_ Allegato n.1 -Descrizione del compendio in alienazione

_ Allegato n.2 -Descrizione del contenzioso legale

- _ Allegato "A" -Istanza di ammissione
- _ Allegato "B" -Dichiarazione sostitutiva su possesso dei requisiti di ordine generale
- _ Allegato "C" -Dichiarazione sostitutiva su possesso dei requisiti di idoneità professionale
- _ Allegato "D" -Offerta economica