



COMUNE DI SORSO

PROVINCIA DI SASSARI

CAPITOLATO SPECIALE

PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE NON URBANO DI PROPRIETA' COMUNALE

DENOMINATO "CANGURO"

SITO SUL LITORALE DI PLATAMONA NELLA MARINA DI SORSO

Art. 1

Oggetto dell'affidamento

Il Presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in locazione dell'immobile non urbano di proprietà comunale denominato Canguro, ubicato nel territorio del Comune di Sorso, litorale di Platamona, località *Lepareddu*, nella Marina di Sorso, distinto catastalmente nel N.C.E.U. di Sassari al Foglio 25, Particella 482, ricadente nella Zona Omogenea F di cui al P.U.C. vigente.

La struttura costituita da 204 mq di fabbricato e 463 mq di piazzale, quest'ultimo coperto per circa 340 mq, è ubicata sulla spiaggia in corrispondenza della terza discesa a mare, prospiciente un grande spiazzo asfaltato adibito a parcheggio al quale si può accedere direttamente dalla S.P.81 (litoranea) al Km 7 circa.

L'area di pertinenza dell'immobile fa parte della spiaggia in corrispondenza della porzione occupata dalle dune.

L'affidamento comprende anche l'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria di seguito dettagliatamente descritto.

Art. 2

Condizioni di ammissibilità dei concorrenti

Possono partecipare alla presente procedura le imprese, sia individuali che collettive, che risultino regolarmente iscritte al Registro delle Imprese tenuto presso le camere di commercio competenti

per territorio, che abbiano per oggetto l'esercizio di attività di *ristoro-bar-intrattenimento*, simili o compatibili con queste.

Art. 3

Durata della locazione

La durata della locazione è fissata in anni 15 (quindici). Se alla scadenza risultano puntualmente rispettate tutte le prescrizioni di cui al correlato contratto, come risultante da perizia appositamente predisposta dall'Ente, è riconosciuto al conduttore il diritto a detenere il bene allo stesso titolo per un ulteriore periodo di 9 (nove) anni.

Art. 4

Canone di locazione

Il prezzo posto a base della locazione è fissato in euro 20.000,00 (euro ventimila/00) annue, soggetto ad aumento in sede di gara.

Il canone risultante dall'aggiudicazione sarà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT e dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate di uguale importo, a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione, presso la Tesoreria Comunale.

Ove la Ditta aggiudicataria venga meno al pagamento anche di una sola semestralità, il contratto si intenderà risolto di diritto e l'Amministrazione rimarrà autorizzata a reimmettersi nel possesso della struttura, previa diffida a mezzo raccomandata o notifica a regolarizzare la posizione entro giorni 15 dalla ricezione.

Il canone di locazione verrà aggiornato laddove migliorie o addizioni apportate alla struttura ai sensi dell'articolo 8, dovessero essere poste a carico del Comune locatore. Con la convenzione di cui al predetto articolo verrà concordato, preventivamente, il nuovo canone.

Art. 5

Obblighi del locatario

L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese :

- alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e degli impianti;
- alla manutenzione e pulizia dell'area esterna della struttura, compresi la recinzione, i cancelli, la pavimentazione, l'illuminazione esterna;
- alla stipula dei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua potabile, telefono, eventuali altri impianti a servizio della struttura, alla denuncia e pagamento della TARSU e degli altri tributi locali ed erariali;

- ad assicurare la continuità del servizio e l'apertura dei locali, tutti i giorni feriali e festivi dal 1° maggio al 30 settembre e tutti i giorni festivi dal 1° ottobre al 30 aprile di ogni anno di valenza contrattuale.

L'Amministrazione si riserva il controllo sulla locazione della struttura, degli impianti e delle attrezzature ogni qualvolta lo riterrà opportuno, con il libero accesso ai locali da parte del personale degli uffici comunali competenti o comunque incaricato dal Comune.

Il soggetto aggiudicatario è obbligata ad osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti relativamente alle attività collegate alla presente locazione, nonché all'osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell'immobile.

Il soggetto aggiudicatario assumendo la locazione del Punto di Ristoro accetta ogni e qualsiasi onere e responsabilità civile e penale esentandone il Comune, rimanendo obbligata al controllo della funzionalità, stabilità e sicurezza della struttura ed essendo ad essa demandata la vigilanza al fine di evitare danni a terzi ovvero al pubblico ed all'utenza.

Art. 6

Divieti

La ditta aggiudicataria non potrà sublocare in tutto o in parte la struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

E' vietato l'uso della struttura per fini diversi dall'esercizio delle attività di cui all'articolo 2. Eventuali attività diverse, ma compatibili, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale. A tal fine il Comune si riserva di effettuare tutti i controlli che riterrà opportuni tramite i propri uffici.

Art. 7

Altri obblighi del locatario

La ditta aggiudicataria si obbliga:

- a) a custodire l'immobile, con i relativi impianti, con la diligenza del buon padre di famiglia;
- b) a riconsegnare la struttura alla fine della locazione, in ottimo stato, ben pulita e funzionante;

Alla scadenza del contratto la ditta è obbligata a restituire la struttura in perfetto stato di conservazione e di manutenzione. Le migliorie apportate alla struttura ai sensi dell'articolo 8, restano di proprietà del Comune senza che la Ditta abbia nulla a pretendere. L'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto è autorizzata a reimmettersi nel possesso della struttura.

Art. 8

Addizioni e migliorie

E' fatto divieto al locatario di eseguire modifiche alle strutture esistenti e nuovi interventi senza la preventiva e formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Eventuali richieste in tal senso, sempre se consentite dal P.U.C. e dal P.T.P., potranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione comunale in funzione di specifica autorizzazione e comunque previa contrattazione con la medesima.

Il rilascio delle autorizzazioni per la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente sarà subordinato alla stipula di una convenzione con la quale verranno stabiliti i termini di acquisizione delle suddette strutture da parte del Comune.

Fatto salvo quanto sopra, qualunque altro intervento o miglioria apportato alla struttura non potrà in alcun modo essere posta a carico del Comune locatore, né nella forma di compensazione dei canoni di locazione nel corso della gestione, né nella forma di riconoscimento di valore alla fine della locazione. Il valore residuo di detti interventi si intende remunerato con la normale redditività dagli stessi prodotta nel corso della loro vita economica utile.

Art. 9

Primo intervento di manutenzione straordinaria

L'affidamento della struttura, oltre alla locazione, comprende anche un primo intervento di manutenzione straordinaria per il quale è necessario predisporre e produrre la documentazione tecnica e progettuale di seguito descritta.

Art. 10

Caratteristiche e definizione di massima delle opere che dovranno essere progettate e realizzate

I soggetti interessati dovranno predisporre la documentazione tecnica e progettuale per la partecipazione alla gara, consistente nella redazione di un elaborato grafico (pianche, prospetti e sezione, in scala non inferiore a 1:100) e un computo metrico estimativo dettagliato sia nella descrizione delle varie categorie di lavoro che nelle quantità, determinate in base a misure eseguite in loco secondo la normativa sui lavori pubblici, previa verifiche, calcoli e progettazioni di tutti gli impianti necessari secondo la normativa vigente. Verranno fornite dall'Amministrazione la cartografia catastale, l'aerofotogrammetria della zona interessata, la pianta dei locali in scala 1:100.

Le opere dovranno essere progettate e realizzate secondo le seguenti caratteristiche:

- Il punto di ristoro è un edificio con struttura portante.
- Il fabbricato dovrà essere risanato con le stesse modalità progettuali e con i materiali preesistenti o con altri similari aventi le stesse caratteristiche ed in particolare:
 - a) Ripresa di parti in muratura, intonaco, pavimenti interni ed esterni, rivestimenti, pannelli frangisole, soglie, davanzali, impermeabilizzazioni, coperture ecc. mancanti o lesionati;

- b) Sostituzione di apparecchiature igieniche lesionate o difettose, revisione impianto idrico;
- c) Sostituzione completa rubinetteria e apparecchi accessori a vista quali scarichi, sifoni, soffioni, docce, del tipo esistente o similare, compresa l'eventuale revisione di batterie tipo "catis" ecc.;
- d) Eventuali riprese, pulizia, rimozione o sostituzione di condotti fognari esistenti, compresa la fossa settica e ed il relativo allaccio;
- e) Revisione di infissi di porte o finestre compresa la sostituzione delle ferramenta di posa e chiusura difettose o mancanti;
- f) Sostituzione degli infissi e serrande deteriorati, danneggiati, o comunque non idonei comprese le ferramenta di posa e chiusura;
- g) Verifiche e eventuali adeguamenti dell'impianto elettrico interno alla normativa di settore, compresa la sostituzione degli apparecchi illuminanti danneggiati;
- h) Rimozione di ogni barriera architettonica ai sensi della normativa di settore;
- i) Tinteggiatura interna ed esterna dell'intero fabbricato;
- j) Ripristino dell'impianto di smaltimento dei reflui in conformità alle norme vigenti in materia di scarichi.

Art.11

Costi di realizzazione dei lavori elencati all'art.10

I costi per la progettazione e realizzazione dei lavori elencati all'articolo 10 del presente capitolato saranno a totale carico della ditta affidataria e costituiranno oggetto di valutazione, in sede di gara, per l'attribuzione del corrispondente punteggio (massimo 40) di cui al successivo articolo 22.

Art.12

Oneri vari a carico della ditta appaltatrice

Sono a carico della ditta appaltatrice, oltre ai costi di progettazione e realizzazione dei lavori, anche ogni incombenza e relative spese per le pratiche da effettuare intese ad ottenere autorizzazioni, certificazioni e collaudi vari necessari per la messa in funzione del punto di ristoro, nonché di tutte le opere che gli enti ed autorità preposte al rilascio di dette pratiche, dovessero ordinare per il rispetto delle norme vigenti, anche se non previste nel progetto.

Tutte le opere eseguite dall'affidatario in esecuzione della locazione in oggetto, verranno acquisite, senza corresponsione di alcun indennizzo, in esclusiva proprietà del Comune di Sorso.

Verranno altresì acquisite al patrimonio comunale tutte le eventuali opere di miglioria autorizzate dall'Amministrazione successivamente e legittimamente realizzate dalla ditta appaltatrice, alle condizioni indicate nelle apposite convenzioni all'uopo predisposte.

Art. 13

Collaudo e verifica delle opere

Prima dell'inizio dei lavori verrà designato dall'Amministrazione comunale un tecnico con compiti di vigilanza sull'esecuzione dei lavori, che avrà come referente il direttore dei lavori nominato dalla ditta affidataria.

Entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori, accertata e comunicata al Comune di Sorso dal direttore dei lavori, si procederà, previa acquisizione delle verifiche di legge, alla verifica della regolare esecuzione delle opere a mezzo di un tecnico dell'Amministrazione comunale.

Alla suddetta verifica seguirà, ove favorevole, verbale di consegna delle opere al Comune di Sorso. L'onere finanziario relativo agli onorari del direttore dei lavori sarà a carico della ditta appaltatrice.

Art. 14

Durata dei lavori

I lavori previsti dalla ditta appaltatrice dovranno essere ultimati nell'arco di tempo di mesi 4 (quattro) a partire dalla data di stipula del contratto, salvo eventuali proroghe concesse dal Comune di Sorso per cause di forza maggiore e per difficoltà imprevedute non imputabili alla ditta affidataria.

Art. 15

Garanzie

Prima della stipula del contratto, la ditta locataria costituirà una cauzione o fideiussione, bancaria o assicurativa, dell'importo pari a euro 200.000,00 (duecentomila/00), a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile e dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, ivi compreso il pagamento dei canoni e la regolare esecuzione della manutenzione.

La stima di eventuali danni arrecati sarà effettuata sulla base di una perizia a cura di tecnici esperti nominati dall'Amministrazione comunale. Parimenti l'Amministrazione si avvarrà di esperti per la verifica della regolare esecuzione della manutenzione.

L'Amministrazione ha il diritto di valersi di propria autorità della cauzione/fideiussione costituita.

La ditta locataria sarà obbligata a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto valersi, entro 20 (venti) giorni dall'invito in tal senso. In caso di inadempienza sarà dichiarato lo scioglimento del contratto e chiesto il pagamento dei danni e delle spese subite a causa dell'inadempienza.

Art. 16

Autorizzazioni

Il locatario dovrà provvedere a propria cura e spese a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni necessarie alla regolare gestione del punto di ristoro. Egli si farà carico degli adempimenti previsti dalle vigenti leggi.

Art. 17

Inadempienza

In caso di accertata inadempienza di uno degli obblighi assunti di cui al presente Capitolato, la locazione potrà essere revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento senza che il conduttore abbia nulla a pretendere.

Art. 18

Normativa applicabile

La locazione, oltre che dal contratto e dal Capitolato speciale, sarà disciplinata dal codice civile in materia di locazioni di immobili non urbani produttivi.

Si fa presente che al conseguente contratto di locazione non trova applicazione la legge 27 luglio 1978 n.392 recante "*Disciplina delle locazioni di immobili Urbani*".

Art. 19

Esclusioni

Per quanto all'articolo precedente, alla locazione di cui al conseguente contratto non trova applicazione anche, in particolare, l'articolo 34 della legge n.392/1978. Nessun indennizzo a tale titolo o simile, né alcun altro onere potrà essere posto a carico del Comune locatore, in alcun caso, alla scadenza del contratto.

Art. 20

Clausola risolutiva espressa

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile costituisce clausola risolutiva espressa, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, il mancato e puntuale rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti articoli del presente Capitolato:

Art. 2 Condizioni di ammissibilità dei concorrenti, Art. 4 Canone di locazione, Art. 5 Obblighi del locatario, Art. 6 Divieti, Art. 7 Altri obblighi del locatario, Art. 8 Addizioni e migliorie, Art. 9 Primo intervento di manutenzione straordinaria, Art. 10 Caratteristiche e definizione di massima delle opere che dovranno essere progettate e realizzate, Art.11 Costi di realizzazione dei lavori elencati all'art.10, Art.12 Oneri vari a carico della ditta appaltatrice, Art. 13 Collaudo e verifica delle opere, Art. 14 Durata dei lavori e Art. 16 Autorizzazioni.

Art. 21

Spese a carico del locatario

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative e conseguenti alla stipula del contratto, nessuna eccettuata o esclusa.

Il locatario assumerà altresì a suo completo carico tutte le imposte, tasse e tributi relativi al possesso della struttura, con rinuncia a rivalsa, comunque derivatagli, nei confronti del Comune.

Art. 22

Criteria di aggiudicazione

La gara si svolgerà esperimento la procedura di scelta del contraente e di aggiudicazione attraverso Asta pubblica con il sistema delle offerte segrete, con aggiudicazione alla migliore offerta corrispondente al maggior punteggio raggiunto e così determinato:

-40 punti per migliore progetto in termini di valore e completezza tecnica (P_1).

-55 punti per maggior aumento sull'importo del canone di affitto annuo posto a base d'asta (€ 20.000,00), a norma dell'art. 73, lett. c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n.827 (P_2);

-5 punti per i concorrenti che, alla data di pubblicazione del bando, abbiano la sede legale (o la residenza se trattasi di persona fisica) nel Comune di Sorso (P_3).

Punti 40: Al progetto migliore in termini di valore e completezza tecnica. Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

$P_1 = \text{valore del progetto presentato} / \text{valore assoluto più elevato} \times 40.$

Detto progetto, pena la non ammissione alla gara, dovrà contemplare tutti i lavori strettamente necessari, nessuno escluso, elencati all'articolo 10 del presente capitolato, oltre alle verifiche degli impianti elettrici e antincendio, supportate da apposite relazioni tecniche, a firma di professionisti abilitati, anche nel caso di riscontro positivo o, in caso negativo, corredate dai calcoli di dimensionamento per i lavori di adeguamento alle norme vigenti.

Il punteggio verrà attribuito rideterminando, ai soli fini della sua assegnazione, il valore delle opere previste nel computo metrico estimativo allegato al progetto, applicando alle varie categorie di lavori o relative quantità, nello stesso indicate, il prezzo corrispondente ottenuto mediando fra loro i prezzi offerti da ciascun concorrente per lavori simili o, in mancanza di termini di confronto, il prezzo indicato in progetto, se ritenuto equo a insindacabile giudizio della Commissione di gara ovvero un prezzo equivalente dedotto da quello corrente sulla piazza di Sassari.

Punti 55: Al canone annuo offerto più elevato in assoluto per l'Amministrazione. Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

$P_2 = \text{offerta economica formulata} / \text{offerta economica più elevata} \times 55.$

Punti 5: ai concorrenti che, alla data di pubblicazione del bando, abbiano la sede legale (o la residenza se trattasi di persona fisica) nel Comune di Sorso

La somma individuale dei predetti tre punteggi determina la posizione nella graduatoria di ciascun concorrente: $P = P_1 + P_2 + P_3$

Art. 23

Controversie

Per qualsiasi controversia è competente il foro di Sassari. E' esclusa la competenza arbitrale.