



COMUNE DI SORSO

PROVINCIA DI SASSARI

AVVISO DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA

per la **CESSIONE** (IN VIA PRIORITARIA) o la **LOCAZIONE** (IN VIA SUBORDINATA)
del complesso immobiliare autonomo ad uso turistico ricettivo denominato

CAMPING LI NIBARI

e per la **LOCAZIONE** dello **STABILIMENTO BALNEARE**

LIDO DI SORSO

Testo coordinato con le modifiche di cui alla delibera GC n.80 del 7.05.2013 e della determinazione 1°/S n.9/2013. Parti modificate art.5 e art.12, lettera b), ultimo capoverso.

PARTE 1^: DISCIPLINA GENERALE

Art. 1 Amministrazione aggiudicatrice: Comune di Sorso, Provincia di Sassari, Piazza Garibaldi n.1, 07037 Sorso, C.F. 80001140906, P.I. 00292580909, Ufficio incaricato del procedimento *Ragioneria e Valorizzazione Patrimonio*, Dirigente e Responsabile unico del procedimento Dott. Pietro Nurra, Telefono 079/3392219, Fax 079/353407, e-mail pnurra@comune.sorso.ss.it; p.e.c. pnurra@pec.comune.sorso.ss.it;

Art. 2 Oggetto della procedura: in esecuzione della Deliberazione G.C. n.70 del 23.04.2013 e con determinazione dirigenziale n.7 del 30.04.2013 è indetta asta pubblica per la **Cessione** (in via prioritaria) o la **Locazione** (in via subordinata) 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**”, stabilimento funzionalmente in grado di completare l’offerta turistica del *Camping*.

L'aggiudicazione della presente procedura, per l'ipotesi di Cessione, costituisce titolo di prelazione ai fini dell'affidamento in Locazione, con separata e successiva gara, dello stabilimento balneare *LIDO DI SORSO*.

L'aggiudicazione della presente procedura, per l'ipotesi di Locazione, costituisce titolo per il contestuale affidamento, in locazione, dello stabilimento balneare *LIDO DI SORSO*.

Per quanto attiene la descrizione dei beni oggetto della presente procedura, si fa rinvio agli Allegati 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.

Il **Camping Li Nibari** è realizzato su un'area identificata all'U.T.E. di Sassari come segue:

1) Foglio 27, Particella 66, della superficie di Ha 10.86.67, contenente due principali corpi di fabbrica così identificati:

- Foglio 27, Particella 66, Sub 2, Categoria A04;
- Foglio 27, Particella 66, Sub 3, Categoria D08;

2) Foglio 28, Particella 36, della superficie di Ha 7.70.69, area interamente pinetata;

Il compendio è situato lungo la S.P. n.81, al Km 6. Al suo interno sono state realizzate le opere descritte nello specifico allegato "*Descrizione Camping Li Nibari*" (**Allegato 1.1.1.0**);

Il **Lido di Sorso**, è realizzato su un'area identificata all'U.T.E. di Sassari, C.T. al Foglio 27, Particelle 248, della superficie di Ha 01.74.89

Il compendio situato lungo la S.P. n.81, al Km 6, è costituito, sulla base dell'iniziale progetto risalente all'anno 2000, da Servizi Igienici, Cabine spogliatoio, Reception, Deposito, Infermeria, Bar-Area di ristoro, Piazzale interno, ecc., meglio descritto nello specifico allegato "*Descrizione Lido di Sorso*" (**Allegato 1.1.2.0**);

L'area occupata dal Lido e oggetto di locazione è costituita, esclusivamente, da una porzione della predetta particella catastale n.248, corrispondente alla superficie occupata dal citato progetto ed avente estensione di 1.296 mq circa (ombreggio) e da una superficie della stessa particella avente estensione di 1.729 mq circa (spiaggia), il tutto delimitato nei confini indicati in apposta planimetria agli atti. La superficie residua della particella (spiaggia) non rientra nella locazione in oggetto.

Nell'area adiacente alla predetta particella catastale 248, precisamente nella particella 162, insistono due concessioni demaniali marittime di 940 e 840 mq, non oggetto della presente procedura, che

potranno essere oggetto di separata ed autonoma concessione da richiedere presso gli uffici a ciò preposti.

La zona, nella quale ricadono i due anzidetti complessi *Camping* e *Lido*, è identificata dal P.U.C. vigente con destinazione urbanistica F (*Turistico Ricettiva*), sottozona FR2;

Relativamente al *Camping*, si precisa che il P.U.C. approvato, di cui è in corso l'adeguamento al P.P.R., prevede una potenzialità edificatoria di 36.000 mc., di cui 25.000 per *Servizi* e 11.000 per *Attività ricettive turistiche* (di questi ultimi, al momento già autorizzati 5.266,60 mc).

L'Amministrazione comunale nel processo di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. intende incrementare la volumetria complessiva fino a raggiungere 50.000 mc., di cui 25.000 per *Servizi* e 25.000 per *Attività ricettive turistiche*.

Art. 3 Procedura di gara: La gara si svolgerà esperimentando 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 sulla base delle regole proprie, riportate nelle Parti 2^a-Cessione e 3^a-Locazione del presente Avviso, a seconda della procedura alla quale il concorrente, alternativamente, intende prendere parte fra quelle previste al precedente articolo 2), ossia: Cessione oppure Locazione. In sede di partecipazione alla gara il concorrente dovrà espressamente manifestare la scelta operata circa la partecipazione alla Cessione ovvero alla Locazione. È preclusa alla stessa impresa concorrente di partecipare ad entrambe le procedure. La scelta per l'una o per l'altra procedura, inderogabilmente, dovrà essere manifestata in sede di partecipazione alla gara.

A tale fine si fa presente che la procedura di gara è volta, in via prioritaria, alla Cessione del *Camping* e, in via subordinata, alla sua Locazione. Solo in caso di assenza di offerte valide ai fini della Cessione, la stazione appaltante procederà con l'affidamento in Locazione.

PARTE 2^a: CESSIONE

Art. 4 Informazione sull'immobile oggetto di Cessione: 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) e b).

a) **Diritto di prelazione ai fini dell'acquisto:** Si da atto che la gestione dell'immobile è attualmente affidata a terzi e che, 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 (o al nuovo soggetto giuridico di cui la medesima società farà parte o nell'ambito della quale verrà incorporata o acquisita in tutto o in parte), in sede di partecipazione al bando 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'attuale gestore (o il nuovo soggetto giuridico di cui la medesima società farà parte o nell'ambito della quale verrà incorporata o acquisita in tutto o in parte), 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 richiamata.

b) **Opere prive delle necessarie autorizzazioni:** 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 e Prot.U.T.U. n.1327.

Si ricorda che le opere abusive presenti all'interno del complesso dovranno essere demolite a cura dell'acquirente, fatta salva la rivalsa da parte dell'Amministrazione comunale nei confronti del responsabile dell'abuso.

Art. 5 Valore dell'immobile ai fini della Cessione - Prezzo di trasferimento del compendio: Il

Valore dell'immobile nel suo complesso, ai fini della presente procedura, risulta così articolato:

a) sulla base delle volumetrie previste nel PUC vigente e per il quale è in corso il procedimento di adeguamento al PPR, pari a complessivi 36.000 mc di cui 25.000 per *servizi* e 11.000 per *attività ricettive turistiche*, il Valore è determinato in euro 4.565.979,36 (euro quattromilionicinquecentosessantacinquemilanovecentosettantanove/36). Questo è il Valore minimo ai fini della Cessione;

b) sulla base delle volumetrie che potranno essere assentite a seguito dell'adeguamento del PUC al PPR, ipotizzate in complessivi 50.000 mc di cui 25.000 per *servizi* e 25.000 per *attività ricettive turistiche* (pertanto ipotizzando una invarianza dei volumi per *servizi* ma con un incremento di 14.000 mc per *attività ricettive turistiche*), il valore è provvisoriamente determinato in euro 6.341.638,00 (euro seimilioneitrecentoquarantunomilaseicentotrentotto/00). Questo è il Valore massimo ai fini della Cessione. Si fa presente che detto ultimo valore corrisponde alla valutazione dell'immobile a seguito del processo di adeguamento del PUC al PPR con il quale si prevede di assentire ulteriori 14.000 mc per *attività ricettive turistiche*. L'importo di euro 6.341.680,00 è il Valore da prendere a riferimento ai fini della determinazione del Prezzo di Cessione se, a seguito del predetto processo, le volumetrie per *attività ricettive turistiche* risulteranno incrementate di 14.000 mc (avvero dagli attuali 11.000 mc ai possibili futuri 25.000 mc) .

Se dal processo di adeguamento del PUC al PPR l'incremento di volumetrie assentite per *attività ricettive turistiche* sarà inferiore ai supposti 14.000 mc, il valore verrà proporzionalmente rideterminato sulla base dell'effettivo incremento di volumetrie per *attività ricettive turistiche*.
Precisamente:

Valore minimo del Compendio: € 4.565.979,36

Valore massimo del Compendio: € 6.341.638,00

Incremento massimo di Valore: da € 4.565.979,36 a €6.341.638,00 = 1.775.658,64

Incremento massimo di mc: da 11.000 a 25.000 = 14.000

Incremento di Valore del Compendio = €1.775.658,64/ mc14.000 x mc assentiti

Valore del Compendio = 4.565.979,36 + Incremento di Valore del Compendio

Si ribadisce che il valore minimo, al di sotto del quale non è possibile scendere, è comunque fissato in euro 4.565.907,00.

Fatto salvo il predetto Valore minimo di euro 4.565.907,00, il Valore effettivo del compendio da considerare ai fini della Cessione sarà quello determinato utilizzando la precedente formula.

Al Valore determinato secondo quanto riportato sopra nel presente articolo, si sommerà il rialzo percentuale offerto sulla *Base di commisurazione dell'offerta* di cui al successivo articolo 6 di euro 6.341.638,00, per arrivare così al *Prezzo di trasferimento* dell'immobile oggetto di alienazione. Pertanto, il *Prezzo di trasferimento* sarà così determinato:

Prezzo di trasferimento = Valore del compendio + Rialzo calcolato percentualmente su € 6.341.638,00

Art. 6 Base di commisurazione dell'offerta e prezzo di Cessione: La base di commisurazione dell'offerta per la Cessione del complesso è fissato in € 6.341.638,00 (euro seimilionitrecentoquarantunomilaseicentotrentotto/00). E' su questa base che dovrà essere determinato il rialzo percentuale e, pertanto, in valore assoluto, offerto in sede di partecipazione all'asta che, ai fini della formazione del Prezzo di Trasferimento, si sommerà al Valore determinato secondo la disciplina del precedente articolo 5 .

Art. 7 Procedura di gara per la Cessione: Nella ipotesi in cui il concorrente intenda prendere parte alla procedura di Cessione, l'aggiudicazione avverrà in favore della migliore offerta corrispondente al maggior punteggio (massimo punti 100), così determinato:

-(P₁) **Offerta Tecnica, 20 punti** complessivi, di cui:

- 10 punti per pagamento integrale, all'atto del contratto preliminare, del prezzo base di euro 4.565.907,00;
- 10 punti al migliore progetto di investimento per la riqualificazione del campeggio, in termini di valore e completezza tecnica;

-(P₂) **Offerta Economica, 80 punti** al maggior aumento sull'importo del prezzo posto a base d'asta per la Cessione (di euro 6.341.638,00), a norma dell'articolo 73, lettera c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n.827;

Punti 20: dei complessivi 20 punti la Commissione disporrà nel seguente modo:

-10 punti verranno attribuiti al soggetto concorrente che in sede di partecipazione alla gara si impegna al versamento immediato, contestualmente alla stipula del contratto preliminare, dell'intero prezzo base di euro 4.565.907,00. Lo stesso punteggio verrà rideterminato in misura proporzionale all'importo versato in sede di contratto preliminare rispetto al predetto prezzo base (euro 4.565.907,00), eccedente la prima rata di acconto comunque dovuta nella misura di euro 500.000,00. riduzione da quantificare secondo la seguente formula:

$$P = \frac{\text{Importo anticipo}}{\text{prezzo base}} \times 10 = \frac{\text{Importo anticipo}}{4.065.979,36} \times 10 =$$

-10 punti verranno attribuiti al migliore progetto di investimento per la riqualificazione del compendio. Ai fini della partecipazione e per l'attribuzione di questi 10 punti, i soggetti interessati dovranno predisporre la seguente documentazione tecnica e progettuale:

Idea progettuale di riqualificazione generale, completo dei seguente elaborati:

1A - Idea progettuale di riqualificazione generale e cubatura totale necessaria;

1B - Relazione tecnica illustrativa della riqualificazione generale e Quadro Economico.

Relativamente all'Idea progettuale di riqualificazione generale, la Commissione giudicatrice dispone di complessivi 5 punti.

Progetto di riqualificazione stralcio attuativo, completo dei seguente elaborati:

1. Relazione tecnico illustrativa con stralcio disciplina urbanistica della fascia costiera
2. Studio di prefattibilità ambientale, geologica, geotecnica
3. Studio di compatibilità idraulica (art. 24 PAI)
4. Documentazione fotografica (stato attuale)
5. Planimetria di inquadramento territoriale, catastale e limite demaniale -rapp. 1:20.000/1:2.000
6. Planimetria generale con riqualificazione ambientale -rapp. 1:200
7. Planimetria generale con simulazione fotografica
8. Calcolo sommario della spesa

Relativamente al Progetto di riqualificazione stralcio, la Commissione giudicatrice dispone di ulteriori 5 punti.

Punti 80: Al maggior aumento sull'importo del prezzo posto a base d'asta per la Cessione (di euro 6.341.638,00). Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

$$P_2 = \text{rialzo offerto} / \text{maggior rialzo offerto} \times 80.$$

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

La gara verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'articolo 69 del predetto R.D. n.827/1924).

In caso di più offerte uguali si procederà a norma dell'articolo 77 del già citato regolamento per la contabilità generale dello Stato (R.D. n.827/1924).

In caso di discordanza fra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere sarà ritenuta valida quella risultante più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Art. 8 Cauzione provvisoria per la Cessione: l'offerta deve essere corredata di una garanzia pari a euro 126.832,76, 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., codice 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);

b) 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.

Art. 9 Stipulazione del contratto preliminare e definitivo di compravendita: A seguito dell'aggiudicazione *definitiva* del compendio in oggetto, l'aggiudicatario inizia la gestione provvisoria della struttura, in regime di locazione con pagamento di un canone predeterminato nel presente Avviso, per un periodo massimo di 3 anni, periodo entro il quale l'aggiudicatario ha l'obbligo di addivenire alla stipula del rogito di compravendita e al pagamento dell'intero prezzo, scaturito dalla gara e determinato secondo le regole di cui ai precedenti articoli 5 e 6.

Alla stipula si dovrà addivenire non oltre l'anzidetto termine di 3 anni di gestione provvisoria e non prima della data di approvazione definitiva del PUC in esito al processo di adeguamento al PPR. A titolo meramente indicativo si informano i concorrenti che l'approvazione del PUC potrà avvenire, ragionevolmente, entro la fine dell'anno 2013.

In questo periodo di gestione, provvisoria, il canone annuo per il temporaneo utilizzo del bene è fissato in euro 60.000,00 (euro sessantamila/00), da pagarsi semestralmente in via anticipata, canone che rimane invariato per l'intera durata della gestione provvisoria (fatto salvo il solo adeguamento annuale ISTAT in misura pari all'indice FOI).

Le parti addiverranno alla stipulazione del contratto, Preliminare e Definitivo, secondo la seguente tempistica:

1) entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, si provvederà alla stipula del contratto Preliminare di compravendita con contestuale versamento

dell'importo di € 300.000,00 a titolo di caparra confirmatoria ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 1385 del c.c. In questa fase la determinazione del prezzo sarà ancora provvisoria in applicazione degli articoli 5 e 6 del presente Avviso.

Nello stesso contratto preliminare verrà disciplinata la gestione provvisoria.

Nel caso l'Aggiudicatario non stipulasse il contratto preliminare entro il predetto termine di 30 giorni, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale prodotto dal concorrente a garanzia dell'offerta.

Fatta salva l'ipotesi in cui il soggetto concorrente, in sede di partecipazione alla gara, si impegna al versamento immediato, contestualmente alla stipula del contratto preliminare, dell'intero prezzo base di euro 4.565.907,00 ed a conguagliare, in sede di contratto Definitivo, la differenza di prezzo rispetto a quello che scaturirà all'esito dell'esperimento della gara, nelle altre ipotesi il concorrente contestualmente alla stipula del contratto Preliminare di compravendita provvederà al versamento dell'importo di euro 500.000,00 a titolo di primo acconto prezzo

2) entro un anno dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, si provvederà al versamento dell'importo di euro 500.000,00 a titolo di secondo acconto prezzo;

3) entro due anni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, si provvederà al versamento dell'importo di euro 500.000,00 a titolo di terzo acconto prezzo;

4) entro il termine di 3 anni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, ma non prima della data di approvazione definitiva del PUC in esito al processo di adeguamento al PPR (periodo nel quale vige l'obbligo di addivenire alla stipula del contratto Definitivo di compravendita), si provvederà alla stipula del contratto Definitivo di compravendita contestualmente al quale la parte acquirente provvederà al saldo del Prezzo di Trasferimento determinato ai sensi degli articoli 5 e 6 precedenti. Nel caso l'aggiudicatario non addivenisse alla stipula del contratto definitivo entro il predetto termine, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della caparra confirmatoria.

Se entro lo scadere del predetto termine triennale non si è concluso il processo di adeguamento del PUC al PPR, l'aggiudicatario ha diritto a chiedere la stipula del contratto di trasferimento definitivo del bene al prezzo da determinare sommando all'importo di € 4.565.979,36 (euro quattromilionicinquecentosessantacinquemilanovecentosettantanove/36) il rialzo offerto in sede i gara. Detto prezzo sarà rivalutato secondo i coefficienti ISTAT (indice FOI).

Se l'aggiudicatario in sede di offerta ha optato per il pagamento, contestualmente alla stipula del contratto preliminare, dell'intero importo corrispondente al valore base di euro 4.565.907,00, il

pagamento a saldo rispetto al Prezzo di Trasferimento dovrà avvenire contestualmente alla stipula del contratto Definitivo di compravendita.

In caso 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 (preliminare e definitivo).

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 per il medesimo fine, sono a carico dell'aggiudicatario.

Art. 10 Regime degli investimenti in ipotesi di Cessione: È fatto obbligo all'aggiudicatario della cessione avviare immediatamente gli investimenti proposti in sede di partecipazione all'asta e pervenire alla loro ultimazione entro la data di stipula del contratto di trasferimento di proprietà del bene. Il costo degli investimenti è interamente e ad esclusivo carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa sul Comune. Il mancato rispetto dell'obbligo contrattuale di conclusione del trasferimento del compendio entro il termine prefissato di 3 anni, comporta la retrocessione del bene al Comune e l'acquisizione al patrimonio comunale degli investimenti realizzati nel periodo di provvisoria gestione, nonché il risarcimento di eventuali danni arrecati al complesso nello stesso periodo, fatto salvo quanto previsto all'articolo 9 nel caso di mancata approvazione del PUC in adeguamento al PPR.

PARTE 3^: LOCAZIONE

Art. 11 Locazione quale procedura subordinata alla Cessione: Solo in caso di assenza di offerte valide ai fini della Cessione del *Camping*, la stazione appaltante procederà con l'affidamento in Locazione del *Camping* unitamente al *Lido*, secondo le modalità e le regole di cui ai successivi articoli e giusto quanto previsto al precedente articolo 2.

Art. 12 Informazione sull'immobile oggetto Locazione: Il complesso, costituito dal *Camping* e dal *Lido*, viene locato 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) e b).

a) **Diritto di prelazione ai fini della Locazione:** Si da atto che la gestione dell'immobile è attualmente affidata a terzi e che, sulla base della previsione della delibera n.3 del 7 gennaio 2013, adottata dal Consiglio comunale ed avente ad oggetto "Complesso immobiliare autonomo ad uso turistico ricettivo denominato Camping Li Nibari. *Reciproca rinuncia al contenzioso, approvazione schema di accordo transattivo, previsione del diritto di prelazione ai fini della locazione*", l'attuale gestore (o il nuovo soggetto giuridico di cui la medesima società farà parte o nell'ambito della quale verrà incorporata o acquisita in tutto o in parte), è titolare del diritto di prelazione ai fini della Locazione del *Camping* e, pertanto, del *Lido*.

Dell'azionabilità di tale diritto sarà data comunicazione al beneficiario mediante notifica, a conclusione del procedimento di cui alla presente asta. Detto diritto potrà essere validamente esercitato entro e non oltre il termine di venti giorni dalla predetta comunicazione.

Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione l'attuale gestore (o il nuovo soggetto giuridico di cui la medesima società farà parte o nell'ambito della quale verrà incorporata o acquisita in tutto o in parte), titolare del diritto, ha l'obbligo di partecipare alla gara ai fini della Locazione, pena l'impossibilità di esercitare la prelazione per lo stesso fine.

b) **Opere prive delle necessarie autorizzazioni:** Si dà atto infine che all'interno del *Camping* 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 e Prot.U.T.U. n.1327.

Si ricorda che le opere abusive presenti all'interno del complesso dovranno essere demolite a cura del locatario, fatta salva la rivalsa da parte dell'Amministrazione comunale nei confronti del responsabile dell'abuso.

13 Durata del contratto di Locazione e disciplina economica del rapporto: La durata del contratto di Locazione è fissata in anni 15 (quindici). Se alla scadenza risultano regolarmente pagati i canoni di locazione, nei termini e nella misura dovuti, e risultano puntualmente rispettate tutte le prescrizioni del contratto, come da perizia appositamente predisposta dall'Ente, spetta al conduttore il diritto a detenere il bene allo stesso titolo per un ulteriore periodo di 9 (nove) anni.

Il pagamento del canone verrà effettuato in rate semestrali anticipate decorrenti dalla data di stipula del contratto di Locazione. Lo stesso sarà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT (indice FOI).

Art. 14 Obblighi del locatario: L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese :

- alla demolizione delle opere prive delle necessarie autorizzazioni di cui si è data informazione al precedente articolo 12, lettera b). È 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.
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e degli impianti;
- alla manutenzione e pulizia dell'area 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;
- alla stipula di apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone e animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione

L'Amministrazione si riserva il controllo sulla Locazione dei due compendi, 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 obbligato 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 complesso immobiliare, accetta ogni e qualsiasi onere e responsabilità, civile e penale, esentandone il Comune, rimanendo obbligato al controllo della funzionalità, stabilità e sicurezza della struttura, nonché la vigilanza al fine di evitare danni a terzi ovvero al pubblico ed all'utenza.

Art. 15 Divieti: Il soggetto aggiudicatario non potrà sublocare la gestione del complesso *Camping/Lido* in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto. Sarà possibile sublocare singole articolazioni delle quali si compone il complesso, quali ristorante, bar, market bazar, chiosco bar gelateria, ecc., ma non la gestione complessiva di ciascuno dei due compendi predetti. Il divieto di sublocazione di cui al primo periodo non opera, esclusivamente, per il primo anno nel quale è prevista l'aggiudicazione (anno 2013).

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. 16 Altri obblighi del locatario: L'aggiudicatario 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 il locatario è obbligato a restituire la struttura in perfetto stato di conservazione e di manutenzione. Le migliorie apportate alla struttura ai sensi degli articoli 22, 23, 24 e 25, restano di proprietà del Comune senza che il locatario abbia nulla a pretendere. L'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto è autorizzata a reimmettersi nel possesso della struttura.

Art. 17 Base d'asta per la Locazione: Il canone annuo di locazione posto a base d'asta è di euro 140.000,00 (euro centoquarantamila/00) per l'intero complesso, ovvero *Camping e Lido*. Il canone quale risultante dall'esito della gara, sarà oggetto di rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT vigenti nel tempo (indice FOI) 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. Per i primi tre anni di esercizio della locazione, il canone è dovuto in misura ridotta rapportando la base d'asta di euro 140 mila, rideterminata all'esito della gara, alla misura di euro 135 mila, incrementata della percentuale di rialzo offerta in sede di gara. Dal quarto anno successivo alla decorrenza della locazione, il canone è dovuto nella misura ordinaria quale scaturito dall'esito della gara ed aggiornato secondo gli indicatori ISTAT anzidetti.

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, dovessero essere poste a carico del Comune locatore. Con la convenzione di cui all'articolo 22 verrà concordato, preventivamente, il nuovo canone.

Art. 18 Procedura di gara per la Locazione: Nella ipotesi in cui il concorrente intenda prendere parte alla procedura per la Locazione, l'aggiudicazione avverrà in favore della migliore offerta corrispondente al maggior punteggio (massimo 100 punti), così determinato:

-(P₁) **Offerta Tecnica, 60 punti** per migliore progetto in termini di valore e completezza tecnica.

-(P₂) **Offerta Economica, 40 punti** per maggior aumento sull'importo del canone di affitto annuo posto a base d'asta (euro 140.000,00), a norma dell'art. 73, lett. c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n.827;

Punti 60: Al migliore progetto di investimento per la riqualificazione del compendio. Ai fini dell'attribuzione dei 60 punti, i soggetti interessati dovranno predisporre la seguente documentazione tecnica e progettuale relativamente al Camping e al Lido:

Camping:

Per Idea progettuale di riqualificazione generale:

1A - Idea progettuale di riqualificazione generale e cubatura totale necessaria

1B - Relazione tecnica illustrativa della riqualificazione generale e Quadro Economico.

Relativamente all'Idea progettuale di riqualificazione *generale*, la Commissione giudicatrice dispone di complessivi 5 punti.

Per Progetto di riqualificazione *stralcio* attuativo:

9. Relazione tecnico illustrativa con stralcio disciplina urbanistica della fascia costiera

10. Studio di prefattibilità ambientale, geologica, geotecnica

11. Studio di compatibilità idraulica (art. 24 PAI)

12. Documentazione fotografica (stato attuale)

13. Planimetria di inquadramento territoriale, catastale e limite demaniale -rapp. 1:20.000/1:2000

14. Planimetria generale con riqualificazione ambientale -rapp. 1:200

15. Planimetria generale con simulazione fotografica

16. Calcolo sommario della spesa.

Relativamente al Progetto di riqualificazione *stralcio* attuativo, la Commissione giudicatrice dispone di complessivi 40 punti.

Lido:

Per Progetto di manutenzione ordinaria e straordinaria:

1. Relazione tecnico illustrativa con calcolo sommario della spesa e quadro;

2. Planimetria di inquadramento territoriale, catastale e limite demaniale -rapp.1:20.000/1:2000

Relativamente al Progetto di manutenzione ordinaria e straordinaria del Lido, la Commissione giudicatrice dispone di complessivi 15 punti.

Punti 40: Al canone annuo offerto più elevato in assoluto. Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

$P_2 = \text{offerta economica formulata} / \text{offerta economica più elevata} \times 40.$

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

La gara verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 69 del predetto R.D.

In caso di più offerte uguali si procederà a norma dell'articolo 77 del già citato regolamento per la contabilità generale dello Stato (R.D. n.827/1924).

In caso di discordanza fra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere sarà ritenuta valida quella risultante più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Art. 19 Cauzione provvisoria per la Locazione: l'offerta deve essere corredata di una garanzia pari a € 42.000,00 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 Locazione 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.

Art. 20 Cauzione definitiva per la Locazione e Polizza assicurativa per gli immobili e l'attività: Prima della stipula del contratto, il soggetto locatario costituirà una cauzione o fideiussione, bancaria o assicurativa, dell'importo pari a € 300.000,00 (euro trecentomila/00) del puntuale pagamento dei canoni.

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

Il locatario sarà obbligato 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.

Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone e animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione.

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.

Art. 21 Stipulazione del contratto di Locazione: Aggiudicata in forma definitiva la Locazione, l'Amministrazione fissa la data per la stipula del contratto di Locazione, che non potrà eccedere il termine di sei mesi dalla data della predetta aggiudicazione, e ne da comunicazione all'aggiudicatario. Nel caso l'Aggiudicatario non stipulasse il contratto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato dal concorrente a garanzia dell'offerta. In tal caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare l'asta al concorrente che avrà presentato la successiva migliore offerta.

Art. 22 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 al patrimonio comunale.

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. 23 Primo intervento di manutenzione straordinaria: L'affidamento delle strutture, oltre alla Locazione, comprende anche un primo intervento di manutenzione straordinaria per il quale è necessario predisporre e produrre adeguata documentazione tecnica e progettuale. Questo primo intervento deve ricomprendere anche la demolizione delle opere prive delle necessarie autorizzazioni di cui si è data informazione all'articolo 12, lettera b) del presente Avviso, 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. Gli interventi di cui al presente articolo riguardano l'intero complesso nelle sue due articolazioni, *Camping e Lido*.

Art. 24 Caratteristiche e definizione di massima delle opere che dovranno essere progettate e realizzate: I soggetti interessati dovranno predisporre la seguente documentazione tecnica e progettuale per la partecipazione alla gara:

1A - Idea progettuale di riqualificazione generale e cubatura totale necessaria

1B - Relazione tecnica illustrativa riqualificazione generale e Quadro Economico

1. Relazione tecnico illustrativa con stralcio disciplina urbanistica della fascia costiera
2. Studio di prefattibilità ambientale, geologica, geotecnica
3. Studio di compatibilità idraulica (art. 24 PAI)
4. Documentazione fotografica (stato attuale)
5. Planimetria di inquadramento territoriale, catastale e limite demaniale -rapp. 1:20.000/1:2000
6. Planimetria generale con riqualificazione ambientale -rapp. 1:200
7. Planimetria generale con simulazione fotografica
8. Calcolo sommario della spesa

Verranno fornite dall'Amministrazione la cartografia catastale, l'aerofotogrammetria della zona interessata, la planimetria generale della zona, in scala 1:100.

Le opere oggetto di intervento sono quelle che il soggetto concorrente ritiene necessarie per l'efficace e qualificato esercizio dell'attività per la quale l'Amministrazione comunale intende locale il compendio. La qualità ed entità degli investimenti proposti in sede di gara costituiranno oggetto di valutazione ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui allo specifico parametro.

Art. 25 Costi di realizzazione dei lavori: I costi per la progettazione e realizzazione dei lavori di cui agli articoli 22, 23 e 24, del presente Avviso, sono a totale carico del soggetto affidatario e costituiranno oggetto di valutazione, in sede di gara, per l'attribuzione del corrispondente punteggio (massimo 60 punti) di cui al precedente articolo 18.

Art. 26 Oneri vari a carico della ditta aggiudicataria: Sono a carico della ditta aggiudicataria, oltre ai costi di progettazione e realizzazione dei lavori, anche ogni incombenza tesa ad ottenere

autorizzazioni, certificazioni e collaudi vari, necessari per la messa in funzione dell'area attrezzata, nonché di tutte le opere che gli enti ed autorità preposte al rilascio dei predetti documenti 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, alla fine della Locazione, 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 dal soggetto locatario, alle condizioni indicate nelle apposite convenzioni che all'uopo verranno sottoscritte.

Art. 27 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.

L'onere relativo agli onorari del direttore dei lavori sarà a carico del soggetto locatario.

Art. 28 Durata dei lavori: I lavori previsti dalla ditta aggiudicataria dovranno iniziare entro 12 mesi e terminare entro 36 mesi a fare data dalla stipula del contratto, salvo eventuali proroghe concesse dal Comune di Sorso per cause di forza maggiore e imprevisi non imputabili al soggetto affidatario.

Art. 29 Autorizzazioni: Il locatario dovrà provvedere a propria cura e spese a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per il regolare esercizio delle attività connesse alla presente Locazione. Egli si farà carico degli adempimenti previsti dalle vigenti leggi.

Art. 30 Inadempienze e risoluzione del contratto: In caso di accertata inadempienza di uno degli obblighi previsti dal presente Avviso e dal Contratto, la Locazione potrà essere revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento senza che il conduttore abbia nulla a pretendere. Ai fini del presente articolo costituiscono inadempienza le seguenti circostanze:

- mancato versamento del canone periodico oltre i termini fissati nell'atto di diffida ad adempiere;
- mancata esecuzione nei termini fissati con il presente Avviso, degli investimenti previsti nel progetto proposto dal concorrente in sede di partecipazione alla gara;

- mancata ricostituzione, nei termini assegnati, della cauzione di cui l'Amministrazione si fosse avvalsa ai sensi del precedente articolo 20;
- mancata esecuzione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- l'incorrere da parte del locatario nei divieti di cui al precedente articolo 15.

Art. 31 Normativa applicabile alla Locazione: La locazione, oltre che dal contratto, 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*”.

Per quanto sopra si fa presente che alla Locazione di cui al conseguente contratto non trova applicazione, in particolare, l'articolo 34 della legge n.392/1978. Nessun indennizzo a tale titolo o similare, ne alcun altro onere potrà essere posto a carico del Comune locatore, in alcun caso e per alcun titolo, alla scadenza del contratto.

PARTE 4^: PROCEDURA DI GARA

Art. 32 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.

Art. 33 Modalità e termini per la partecipazione all'asta: I soggetti interessati a concorrere sono tenuti a presentare **entro e non oltre il giorno 19.07.2013, ore 13,00**, a pena di esclusione, per mezzo posta 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.

In sede di partecipazione alla gara il concorrente dovrà espressamente manifestare la scelta operata circa la partecipazione ai fini della Cessione ovvero della Locazione.

È preclusa alla stessa impresa concorrente, di partecipare ad entrambe le procedure. La scelta per l'una o per l'altra procedura, inderogabilmente, dovrà essere manifestata in sede di partecipazione alla gara.

Il plico, sulla base della procedura scelta, dovrà riportare, alternativamente, la seguente indicazione:
-al Comune di Sorso, Ufficio Ragioneria e Valorizzazione Patrimonio, Offerta per asta di **CESSIONE** del “CAMPING LI NIBARI”, oltre alla denominazione e all’indirizzo del soggetto concorrente;

-al Comune di Sorso, Ufficio Ragioneria e Valorizzazione Patrimonio, Offerta per asta di **LOCAZIONE** 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.3 **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 -Documentazione tecnica”

“BUSTA n.3 -Offerta economica”

La **Busta n.1**, intestata come sopra, dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) Istanza di ammissione, di cui al modello Allegato “A”, resa in bollo legale, firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente;

2) Dichiarazione sostitutiva di cui al 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 al 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 8 ovvero all’articolo 19 precedenti, costituita secondo una delle forme previste negli stessi articoli;

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, a pena di esclusione dalla gara, la documentazione di cui all'articolo 7 (per la Cessione) ovvero all'articolo 18 (per la Locazione) del presente Avviso.

La predetta documentazione deve essere timbrata e firmata in ogni pagina, pena l'esclusione dalla gara, dal titolare della impresa concorrente. Nel caso di RTI/CRTI, la stessa documentazione dovrà essere timbrata e firmata in ogni pagina, pena l'esclusione dalla gara, dai titolari di tutte le imprese raggruppate.

La **Busta n.3** 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.

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.

Art. 34 Modalità di svolgimento dell'asta: l'asta sarà articolata in tre tornate e precisamente:

1^a tornata, il giorno 23.07.2013, ore 10.00, *seduta pubblica*, per apertura PLICO e "BUSTA n.1 Documentazione amministrativa" per verifica completezza e correttezza della documentazione amministrativa contenuta nella stessa e ammissione alle fasi successive. Al termine della verifica la Commissione Giudicatrice elencherà i soggetti concorrenti che accederanno alle successive fasi di gara. La Commissione, quindi, procederà ad aprire la "BUSTA n.2 Documentazione tecnica" contenente l'offerta tecnica, per verificare la presenza dei documenti prodotti. A tal fine provvederà a siglare la stessa documentazione;

2^a tornata, il giorno 23.07.2013, ore 12,00, *seduta riservata*, per: a) esame della *Documentazione amministrativa* e ammissione alle successive fasi; b) esame e valutazione della *Documentazione tecnica*. Alla Commissione è riservata la facoltà di richiedere documentazione integrativa o chiarimenti;

3^a tornata, il giorno 23.07.2013, ore 16,00, *seduta pubblica*, per a) comunicazione esito esame documentazione amministrativa e punteggio offerta tecnica; b) esame e valutazione “BUSTA n.3 *Offerta economica*”; c) 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 secondo le modalità previste nel presente Avviso nonché, per quanto necessario, 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.

- 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 miglioria sarà effettuato con le seguenti modalità: il Presidente della Commissione di gara dà inizio all'esperimento di miglioria e gli offerenti possono effettuare i rilanci tenendo conto che il minimo rialzo è pari ad € 10.000,00 per l'ipotesi della Cessione (incremento del prezzo), euro 5.000,00 per l'ipotesi della Locazione (incremento del canone). Trascorsi cinque minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'asta viene aggiudicata all'ultimo offerente. Nell'ipotesi che trascorrono cinque minuti dall'inizio dell'esperimento di miglioria 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 o 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 miglioria, 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 accumulato il maggior punteggio ai sensi dell'articolo 7 per l'ipotesi di Cessione, e dell'articolo 18 per l'ipotesi della Locazione, del presente Avviso. 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 stessa.

- 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 riserva 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 Servizio, 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 per la Cessione e 20 giorni per la Locazione, consecutivi, dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria al beneficiario da effettuarsi mediante apposita nota 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 Servizio e 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.

PARTE 5^: ALRE DISPOSIZIONI

Art. 35 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.

Art. 36 Richiesta documenti di gara: Gli atti relativi all'asta, oggetto del presente bando, sono visibili presso l'Ufficio Ragioneria e Valorizzazione 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, all'albo pretorio del Comune di Sorso, nella GURI e sul BURAS. Verrà data diffusione anche in almeno tre quotidiani di cui due a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale.

Art. 37 Ufficio assegnatario: L'autorità che presiede l'incanto è il Dirigente, Responsabile Unico 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 Maggio 2013

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

Allegati al presente avviso d'asta:

- _ 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
- _ Allegato "E" -Attestazione di presa visione dei luoghi

Altri allegati:

Per Camping:

- _ **Allegato 1.1.1.0** Avviso d'Asta -Allegato n.1 Descr. **Camping**. -0 30.04.2013
- _ **Allegato 1.1.1.1.a** Avviso d'Asta -Allegato n.1 Descr. Camping. -1.a -Planim. Stato Attuale
- _ **Allegato 1.1.1.1.b** Avviso d'Asta -Allegato n.1 Descr. Camping. -1.b -Plan.Catastale mapp.36
- _ **Allegato 1.1.1.1.b** Avviso d'Asta -Allegato n.1 Descr. Camping. -1.b -Plan.Catastale mapp.66
- _ **Allegato 1.1.1.1.c** Avviso d'Asta -Allegato n.1 Descr. Camping. -1.c -Fotografie
- _ **Allegato 1.1.1.1.d** Avviso d'Asta -Allegato n.1 Descr.Camping. -1.d CDU **Camping e Lido**
- _ **Allegato 1.1.1.1.e** Avviso d'Asto -Allegato n.1 Descr. Camping. -1.e -PAI

Per Lido:

- _ **Allegato 1.1.2.0** Avviso d'Asta -Allegato n.2 Descr. **Lido** -0 30.04.2013
- _ **Allegato 1.1.2.2.a** Avviso d'Asta -Allegato n.2 Descr. Lido -2.a -Planim. Stato Attuale
- _ **Allegato 1.1.2.2.b** Avviso d'Asta -Allegato n.2 Descr. Lido -2.b -Plan.Catastale mapp.238
- _ **Allegato 1.1.2.2.c** Avviso d'Asta -Allegato n.2 Descr. Lido -2.c -Fotografie Est Lido
- _ **Allegato 1.1.2.2.cc** Avviso d'Asta -Allegato n.2 Descr. Lido -2.cc -Fotografie Sud Lido
- _ **Allegato 1.1.2.2.ccc** Avviso d'Asta -Allegato n.2 Descr. Lido -2.ccc -Fotografie Ovest Lido
- _ **Allegato 1.1.2.2.cccc** Avviso d'Asta -Allegato n.2 Descr. Lido -2.cccc -Fotografie Nord Lido
- _ **Allegato 1.1.2.2.d** Avviso d'Asta -Allegato n.2 Descr. Lido -2.d -vista geofoto dal GIS dei mappali, con Linea demaniale
- _ **Allegato 1.1.2.2.e** Avviso d'Asta -Allegato n.2 Descr. Lido -2.e -PAI