



COMUNE DI SORSO

Provincia di Sassari

Servizio 1.1 Ragioneria, Tributi, Personale

Ufficio Patrimonio

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

per l'alienazione del complesso immobiliare autonomo ad uso turistico ricettivo denominato

CAMPING LI NIBARI

§.1 Finalità del presente allegato.

Con il presente allegato l'Amministrazione Comunale di Sorso, in ossequio ai canoni di correttezza e buona fede che permeano anche l'agire pubblico, e al fine di garantire la massima trasparenza a beneficio di una consapevole partecipazione, intende fornire ai partecipanti alla procedura ogni più ampia informazione sulle caratteristiche giuridiche del bene messo all'asta e sulle conseguenti clausole a carico del potenziale acquirente.

Resta fermo e impregiudicato l'onere degli interessati di acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni sull'immobile oggetto di vendita.

§.2 Regolarizzazione urbanistico-edilizia del Campeggio.

Richiamata la descrizione urbanistico-edilizia del campeggio così come ricavabile dal combinato disposto del *Bando di gara* e dell'Allegato B, da intendersi qui integralmente richiamati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 2, lettera (a) e 3, lettera (b) del Bando, si rappresenta che al suo interno, sono presenti alcuni manufatti\beni mobili non riconducibili agli originali titoli edilizi e, quindi, da considerarsi "abusivi": in

ALLEGATO A - Capitolato prestazionale

sostanza, all'interno del campeggio, da parte dei vari soggetti che si sono succeduti nella "gestione" del campeggio, sono state realizzate\collocate delle strutture (alcune fisse, altre precarie), senza il prescritto titolo edilizio.

L'esatta descrizione e ubicazione di tali manufatti\beni mobili è verificabile nell'Allegato B1 "Planimetria campeggio", che costituisce parte integrante e sostanziale della *legge di gara* e che ogni partecipante, con la presentazione dell'offerta conferma di conoscere e di accettare integralmente.

È volontà dell'Amministrazione Comunale quella di riportare il bene a una condizione di conformità urbanistica (cosa che è possibile con la completa demolizione\rimozione di manufatti in questione), ponendo il relativo onere a carico del privato acquirente dell'immobile.

È, quindi, **preciso obbligo del concorrente aggiudicatario procedere alla regolarizzazione urbanistica del Campeggio**, eseguendo puntualmente ed integralmente gli adempimenti tecnico-amministrativi descritti nell'Allegato B.2 "Computo metrico": allegato che costituisce parte integrante e sostanziale della *legge di gara* e che ogni partecipante, con la presentazione dell'offerta conferma di conoscere e di accettare integralmente.

La regolarizzazione di cui trattasi dovrà essere realizzata secondo le tempistiche fissate nell'Allegato B3 "Cronoprogramma": allegato che costituisce parte integrante e sostanziale della *legge di gara* e che ogni partecipante, con la presentazione dell'offerta conferma di conoscere e di accettare integralmente.

Il costo economico della prestazione di regolarizzazione urbanistico-economica del campeggio è pari a Euro 102.949,17 (oltre iva di legge): si veda l'allegato B2 "Computo metrico" che costituisce parte integrante e sostanziale della *legge di gara* e che ogni partecipante, con la presentazione dell'offerta conferma di conoscere e di accettare integralmente.

L'effettivo adempimento di tale specifico impegno, che costituirà specifica clausola del futuro contratto di compravendita, verrà presidiato attraverso la previsione, in capo all'aggiudicatario, di una "penale" per il caso di mancato (totale e/o parziale) adempimento dell'obbligo di cui trattasi. "Penale" che viene fissata in un importo pari al 10% dell'importo a base d'asta, pari ad Euro 153.849,50

ALLEGATO A - Capitolato prestazionale

(centocinquantatremilaottocentoquarantanove/50)

Viene fin da ora altresì precisato che l'aggiudicatario sarà tenuto ad attivare una apposita **polizza fideiussoria** a garanzia dell'esatto e puntuale pagamento della "penale" di cui trattasi.

La polizza, dell'importo pari a Euro 153.849,50 (centocinquantatremilaottocentoquarantanove/50) dovrà avere le seguenti caratteristiche essenziali:

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

(i.i) avere la stessa validità temporale prevista dall'Allegato B3;

(i.ii) 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 il completo pagamento della "penale" di cui sopra.

Resta inteso che la prestazione della garanzia di cui al presente articolo costituisce condizione indispensabile per la sottoscrizione del contratto di compravendita.

§.3 Pendenza contenzioso con la Società Sardegna Holidays

Richiamato quanto riportato all'art.2, lettera B, del Bando, l'Amministrazione Comunale rende noto ai concorrenti che è attualmente pendente, presso il Tribunale Civile di Sassari, un contenzioso che vede contrapposta l'Amministrazione Comunale con la Società Sardegna Holidays (Socistà) che da ultimo ha condotto in locazione il Camping.

In particolare, si rende noto che:

- tra il Comune e la Società esisteva un contratto di locazione ultranovennale, con scadenza prevista nel 2029;
- nel corso del rapporto contrattuale, il Comune ha ritenuto di procedere alla risoluzione anticipata dello stesso;

ALLEGATO A - Capitolato prestazionale

- l'oggetto del giudizio pendente presso il Tribunale Civile di Sassari, con udienza fissata per il 14 maggio 2025 riguarda (anche) tale risoluzione;
- pur in pendenza di giudizio, la Società ha volontariamente restituito l'immobile all'Amministrazione, liberandolo da persone e cose e non ha manifestato alcun interesse. Ciò detto, per quanto in linea meramente teorica e concretamente molto improbabile viste le solide ragioni comunali spese in giudizio, per completezza si evidenzia che non può escludersi un esito diverso, tale da rimettere in discussione la cessazione del contratto.

In tale ultimo scenario, l'acquirente, partecipando alla presente procedura, oltre a dichiararsi reso edotto di tale circostanza, si impegna espressamente a rinunciare ad ogni pretesa risolutiva, risarcitoria, indennitaria, nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Sorso, manlevando la stessa da ogni pregiudizio dovesse derivargli dalle iniziative della predetta Società sui beni di cui trattasi.

Il presente impegno costituirà specifica clausola del futuro contratto di compravendita.

§.4 Possibili rivendicazioni da parte di terzi

Richiamato quanto riportato all'art.3, lettera A, del Bando, l'Amministrazione Comunale rende noto ai concorrenti che la proprietà di alcuni manufatti\beni mobili, attualmente presenti nel Camping (come meglio descritti nell'Allegato B1: che costituisce parte integrante e sostanziale della legge di gara e che ogni partecipante, con la presentazione dell'offerta conferma di conoscere e di accettare integralmente), potrebbe essere rivendicata da terzi: in tal caso, l'acquirente, partecipando alla gara, oltre a dichiararsi reso edotto di tale circostanza, si impegna a rinunciare ad ogni pretesa risolutiva, risarcitoria, indennitaria, nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Sorso, manlevando la stessa da ogni pregiudizio dovesse derivargli dalle iniziative di terzi sui beni di cui trattasi.

Il presente impegno costituirà specifica clausola del futuro contratto di compravendita.

Il presente allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale della legge di gara, una volta

ALLEGATO A - Capitolato prestazionale

sottoscritto per presa d'atto e accettazione dal legale rappresentate del concorrente offerente, dovrà essere inserito nella BUSTA A contenuta nell'Offerta (si veda l'art.8 del Bando).

Il Dirigente

Dott.ssa Nicolina Cattari

*Il sottoscritto, nella mia qualità di rappresentate legale in
carica di,
dichiaro di aver preso visione del presente documento e di accettarne il contenuto.*

.....,/...../2025