



COMUNE DI SORSO

PROVINCIA DI SASSARI

ASTA PUBBLICA

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

DENOMINATO "PUNTO DI RISTORO LA PINETINA"

SITO IN LOCALITÀ "PEDRA MINCINA" NELLA MARINA DI SORSO

I 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,

intende locare, l'immobile comunale denominato **Punto di Ristoro La Pinetina** sito in località "Pedra Mincina" nella Marina di Sorso, distinto in Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Sassari, nel Comune di Sorso, al Foglio 30, Particella 11 di Ha 01.69.55 e Particella 31 di Ha 05.74.25, ricadenti nella Zona Omogenea FR7 di cui al P.U.C. vigente.

L'immobile è ubicato subito dopo la settima discesa a mare, in direzione Castelsardo, con accesso dalla Strada Provinciale n.81. L'area è costituita da una zona pinetata attrezzata con strutture in legno adibite a ristorante, bar, servizi igienici, spogliatoi, parcheggi, giochi bimbi, percorso pedonale su passerella di legno per accesso al mare, panche *pic-nic*.

La parte di immobile un tempo adibita a ristorante, a seguito di un incendio sviluppatosi nel sito in data 17 agosto 2012 risulta completamente distrutta e necessita di integrale ricostruzione.

L'affidamento comprende anche l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento degli impianti e delle strutture esistenti di seguito dettagliatamente descritto.

Per quanto sopra il Dirigente del 1° Settore, in esecuzione della delibera G.C. n.180 del 24.09.2013 e della determinazione n.23 del 24.09.2013

RENDE NOTO CHE

Il Comune di Sorso procederà, mediante esperimento di asta pubblica, alla locazione dell'immobile comunale denominato Punto di Ristoro La Pinetina, sito in località "Pedra Mincina" nella Marina di Sorso, allo scopo di consentirne l'utilizzo per l'esercizio di attività di *ristoro-bar-intrattenimento*, similari o compatibili con queste.

1) Procedura di gara: La gara si svolgerà sperando 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 ().

-55 punti per maggior aumento sull'importo del canone di affitto annuo posto a base d'asta (€ 24.100,00), a norma dell'art. 73, lett. c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n.827 ();

-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 ().

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:

= *valore del progetto presentato / valore assoluto più elevato x 40.*

Detto progetto, pena la non ammissione alla gara, dovrà contemplare tutti i lavori strettamente necessari, nessuno escluso, elencati all'articolo 10 del 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 e relative quantità, nello stesso indicate, il prezzo corrispondente ottenuto mediando fra loro i prezzi offerti da ciascun concorrente per lavori similari 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 gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

= *offerta economica formulata / offerta economica più elevata x 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: $P = + + .$

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.

La gara sarà articolata in tre tornate e precisamente:

1^a tornata, il giorno 9.10.2013, ore 10.00, seduta aperta, per: a) apertura Plico; b) apertura "BUSTA n.1 Documentazione amministrativa" per verifica regolarità e completezza; c) apertura "BUSTA n.2 Documentazione tecnica" per verifica regolarità e completezza e ammissione alle fasi successive;

2^a tornata, il giorno 9.10.2013, ore 12,00, seduta riservata, per: a) esame della *Documentazione amministrativa* e ammissione alla fase finale; b) valutazione contenuto della "BUSTA n.2 Documentazione tecnica";

3^a tornata, il giorno 9.10.2013, ore 16,00, seduta aperta, per a) comunicazione esito verifica 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.

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 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 Procedimento successivamente all'espletamento della fase di verifica e controllo dei requisiti, delle autocertificazioni e della documentazione richiesta.

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.

2) Canone annuo a base d'asta: Il canone annuo di locazione posto a base d'asta è di euro 24.100,00 (euro ventiquattromilacenti/00). Detto importo, sulla base dell'istruttoria condotta dagli uffici ed acquisita agli atti, corrisponde alla remunerazione congrua del capitale determinata decurtando la quota di canone corrispondente agli investimenti necessari per assicurare l'ordinaria fruibilità e redditività del complesso oggetto di affidamento. Tiene altresì conto della richiesta di affidamento diretto manifestata da operatore economico privato prima dell'adozione del presente bando.

3) Durata del contratto e disciplina economica del rapporto: La durata del contratto della 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, l'Amministrazione comunale potrà riconoscere 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 dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.

4) Destinazione e consistenza dell'immobile: L'immobile dovrà essere adibito esclusivamente per l'esercizio delle attività *ristoro-bar-intrattenimento*, simili o compatibili con queste. Le attività simili o compatibili saranno oggetto di specificazione in sede di stipulazione del contratto o di sue successive integrazioni.

La locazione avrà ad oggetto esclusivamente l'immobile di cui sopra distinto catastalmente all'U.T.E. di Sassari al Foglio 30 Particelle 11 e 66, comprese le costruzioni e gli allestimenti presenti alla data del bando.

Il conduttore dovrà assicurare la continuità del servizio e l'apertura dei locali, almeno, 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.

Per quanto necessario all'esercizio dell'attività di cui sopra, dovrà provvedere con mezzi propri il Conduttore.

5) Primo intervento di manutenzione straordinaria e obblighi dell'aggiudicatario-conduttore:

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 descritta negli articoli 10, 11, 12, 13 e 14, del Capitolato.

Il Conduttore assume a proprio carico le seguenti obbligazioni:

a) conferire all'immobile ed alle sue pertinenze la destinazione di cui al punto 4) del presente avviso e conseguentemente usarlo e gestirlo conformemente ad esso, cioè ai soli fini dell'esercizio delle attività di *ristoro-bar-intrattenimento*, similari o compatibili con queste.

b) porre in essere tutti gli adempimenti necessari per il conseguimento delle autorizzazioni amministrative necessarie al legittimo esercizio dell'attività.

c) alla scadenza del contratto di locazione, il conduttore si obbliga alla riconsegna dell'immobile al Comune di Sorso proprietario della struttura medesima.

d) 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.

e) alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e degli impianti;

f) alla manutenzione e pulizia dell'area esterna della struttura, compresi la recinzione, i cancelli, la pavimentazione, l'illuminazione esterna;

g) osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti per le finalità della presente locazione, nonché all'osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell'immobile;

h) utilizzare personale qualificato e regolarmente assunto e inquadrato secondo la normativa in vigore;

i) garantire la fruizione al pubblico della struttura così come previsto al punto 4 precedente;

l) non apportare alcuna variazione alla struttura, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune.

In ogni caso non si potrà pretendere alcun indennizzo o rimborso per eventuali opere migliorative realizzate.

m) costituire prima della stipula del contratto, una cauzione o fideiussione, bancaria o assicurativa, dell'importo pari a euro 100.000,00 (centomila/00), a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile, del pagamento dei canoni e della regolare esecuzione della manutenzione;

o) alla scadenza del contratto riconsegnare la struttura in ottimo stato, ben pulita e funzionante, salvo il deterioramento derivante dal normale uso;

p) denunciare al Comune eventuali possibili turbative che dovessero essere arrecate al bene oggetto di locazione da parte di terzi. Ove non vi provvedesse il locatario si renderebbe responsabile dei danni che il Comune potrebbe subire a causa della mancata e tempestiva denuncia.

Il conduttore non potrà dare in sublocazione, in tutto o in parte la gestione della struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

L'Amministrazione si riserva il controllo sulla regolare tenuta 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 conduttore assumendo la locazione del Punto di Ristoro e dell'area di pertinenza, 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.

Alla scadenza del contratto la ditta è obbligata a restituire la struttura in perfetto stato di conservazione e di manutenzione. Eventuali migliorie apportate alla struttura restano di proprietà del Comune senza che l'affidatario abbia nulla a pretendere.

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 8 del Capitolato, qualunque intervento o miglioria apportati 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, e comunque entro i termini di valenza contrattuale .

L'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto è autorizzata a reimmettersi nel possesso della struttura stessa, senza necessità di consenso del conduttore.

6) Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione: possono partecipare all'asta 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;

I predetti requisiti minimi di partecipazione dovranno essere soddisfatti, a pena di esclusione, unicamente secondo le forme e con le modalità prescritte al successivo punto n.7), concernente il contenuto della "Busta n.1 – Documentazione amministrativa".

7) *Domanda di partecipazione alla gara*: Gli interessati, imprese individuali o società commerciali, *dovranno far pervenire (e pertanto, non farà fede la data di spedizione)* a questo Comune con sede in Sorso, Provincia di Sassari, CAP 07037, Piazza Garibaldi, *a pena di esclusione* entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 7.10.2013, per mezzo del servizio postale, per posta celere o a mano, un **PLICO** debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

Tale plico dovrà recare all'esterno la dicitura "Offerta per asta Locazione PUNTO DI RISTORO LA PINETINA del 09.10.2013", oltre al nominativo e indirizzo del concorrente.

Il predetto Plico deve contenere al suo interno **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:

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 provvisoria* a garanzia dell'offerta, pari al 2% del canone di locazione annuo a base d'asta, prestata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da soggetto debitamente autorizzato nel ramo cauzioni, e che a sua volta dovrà:

a) avere la stessa validità fissata per l'offerta economica (giorni 180);

b) intendersi automaticamente svincolata dopo la comunicazione al concorrente da parte dell'Ente dell'esito della gara;

- c) in caso di aggiudicazione intendersi valida sino alla costituzione del deposito cauzionale definitivo o della polizza bancaria o assicurativa, di cui al punto 5), lettera m), precedente;
- d) essere munita della clausola "a prima richiesta" con espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art.1945 del CC, nonché con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del CC ed alla decadenza prevista a favore del fideiussore dall'art.1957 del CC;
- 5) 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) *computo metrico estimativo* dettagliato nella descrizione delle varie categorie di lavoro, nei prezzi unitari, 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;
- b) *elaborato grafico* (piante, prospetti e sezione, in scala non inferiore a 1:100).

La **Busta n.3**, intestata come sopra, dovrà contenere:

- 1) *Offerta economica*, di cui il modello Allegato "D", resa in bollo legale e redatta in lingua italiana, recante il rialzo, in cifre e in lettere, rispetto al canone di locazione posto a base d'asta, nonché il canone pieno offerto (canone 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 180 giorni 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.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

Qualsiasi irregolarità nella presentazione dell'offerta e della documentazione/dichiarazione sostitutiva comporta l'esclusione dalla gara.

Parimenti, comportano l'esclusione dalla gara: l'assenza anche di una sola delle dichiarazioni e/o dei certificati sopra elencati e la mancanza dei requisiti con essi richiesti, la mancanza

della documentazione attestante l'avvenuta costituzione della cauzione o fideiussione, nonché la sussistenza delle situazioni previste dall'art. 38 del D.Lgs. n.163/2006;

8) *Stipulazione del contratto*: la stipulazione del contratto resterà condizionata al rispetto della vigente normativa regolante la materia.

Il conduttore della struttura sarà onerato di presentare al Comune proprietario il DURC, ad avvenuto avvio dell'attività.

Nel caso l'Aggiudicatario non stipulasse il contratto nel termine determinato 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.13 del D.Lgs. n.196/2003, le informazioni comunicate all'Ente da partecipanti alla gara indetta con il presente bando potranno essere sottoposte ad operazioni di trattamento, manuale o informatizzato, al fine di gestire la procedura di aggiudicazione e, comunque, per adempiere a specifici obblighi di legge.

Si ricorda che su qualsiasi documento che verrà presentato per la partecipazione alla presente gara potrà, di norma, essere esercitato il diritto di accesso da chiunque vi abbia un interesse per la tutela di situazioni giuridiche rilevanti, ai sensi della L.n.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni. Pertanto, qualora tra i suddetti documenti ne esistessero alcuni che il concorrente ritiene contengano notizie riguardanti la propria organizzazione, i rapporti commerciali con terzi, e quant'altro ritenuto degno di protezione del segreto industriale e/o commerciale, su tali documenti il concorrente dovrà apporre la dicitura "documento riservato".

9) *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*".

Per quanto sopra si fa presente che 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.

10) 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.

L'autorità che presiede l'incanto è 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.

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

Il presente bando 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 un quotidiano a diffusione locale.

Sorso, 24 Settembre 2013



**IL DIRIGENTE
RESPONSABILE 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 n.1 -Cartografia
- _ Allegato n.2 -Capitolato speciale