



COMUNE DI SORSO

PROVINCIA DI SASSARI

CAPITOLATO SPECIALE

per la locazione dell'immobile non urbano di proprietà comunale denominato

"LA PINETINA"

sito sul litorale di Sorso in loc. "Pedra Mincina"

Art. 1

Oggetto dell'affidamento

Il Presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in locazione dell'immobile non urbano di proprietà comunale denominato "La Pinetina", ubicato nel territorio del Comune di Sorso, località "Pedra Mincina", 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 si rende pertanto necessario provvedere alla sua 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.

Art. 2

Condizioni di ammissibilità dei concorrenti

Possono partecipare alla presente procedura le imprese, sia individuali che collettive, che risultino regolarmente iscritte al Registro delle Imprese tenuto presso le camere di commercio competenti per territorio, che abbiano per oggetto l'esercizio di attività di *ristoro-bar-intrattenimento*, similari o compatibili con queste.

Art. 3

Durata della locazione

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

Art. 4

Canone di locazione

Il prezzo posto a base della locazione è fissato in € 24.100,00 (euro ventiquattromilacentotrenta/00) annue, soggetto ad aumento in sede di gara. 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 del presente affidamento. Tiene altresì conto della richiesta di affidamento diretto, e del correlato canone offerto, manifestata da operatore economico privato prima dell'adozione del presente capitolato.

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

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

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

Art. 5

Obblighi del locatario

L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese :

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

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

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

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

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

Art. 6

Divieti

Il soggetto aggiudicatario non potrà sublocare in tutto o in parte la struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

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

Art. 7

Altri obblighi del locatario

La ditta aggiudicataria si obbliga:

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

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

Art. 8

Addizioni e migliorie

E' fatto divieto al locatario di eseguire modifiche alle strutture esistenti e nuovi interventi senza la preventiva e formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Eventuali richieste in tal

senso, sempre se consentite dal P.U.C. e dal P.T.P., potranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione comunale in funzione di specifica autorizzazione e comunque previa contrattazione con la medesima.

Il rilascio delle autorizzazioni per la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente sarà subordinato alla stipula di una convenzione con la quale verranno stabiliti i termini di acquisizione delle suddette strutture 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. 9

Primo intervento di manutenzione straordinaria

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

Art. 10

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

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

Le opere oggetto di intervento e/o da realizzare sono le seguenti:

- delimitazione dell'area di proprietà comunale e recinzione;
- revisione dello scarico fognario esistente con eventuali sostituzioni e/o integrazioni delle parti dell'impianto esistente;
- revisione dell'impianto idrico;
- ricostruzione della struttura da adibire ristorante e andata distrutta dall'incendio del 17 agosto 2012;
- sostituzione, ove necessario, delle tavole di legno di pavimentazione dei moduli bar, servizi, ristorante;

- interventi di sostituzione/ripristino, impermeabilizzazione ecc. delle coperture dei moduli bar, servizi, ristorante;
- realizzazione staccionate in legno ove necessario e ripristino di quelle esistenti per delimitazione dei percorsi;
- revisione mediante sostituzione (ove necessario), scrostatura, levigatura, tinteggiatura, delle pareti in legno dei moduli bar, servizi, ristorante;
- scrostatura delle parti ossidate, trattamento anti ruggine e verniciatura dei pilastri di metallo del modulo ristorante;
- rifacimento della pavimentazione interna (attualmente in linoleum) del modulo bar;
- rifacimento del piano stradale della stradina di accesso, dalla S.P. n.81 all'ingresso dell'area attrezzata e revisione, con integrazione di nuovi punti luce, dell'impianto di illuminazione esistente;
- rifacimento del piano di calpestio della zona parcheggi;
- impianto di illuminazione nella zona *pic-nic* e parco giochi.

Art.11

Costi di realizzazione dei lavori elencati all'art.10

Oltre al pagamento del canone che scaturisce dall'aggiudicazione finale della gara, l'aggiudicatario si obbliga, in deroga all'art. 7 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296 e dell'art.1576 del codice civile, ad effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per riportare l'immobile al pronto uso, interventi elencati al precedente articolo 10. Detti lavori saranno, pertanto, a totale carico della ditta affidataria e costituiranno oggetto di valutazione, in sede di gara, per l'attribuzione del corrispondente punteggio (massimo 40 punti) di cui al successivo articolo 22.

A titolo di ristoro delle spese sostenute dal conduttore per le opere di manutenzione straordinaria descritte al predetto articolo 10, il canone di locazione annuo posto a base di gara risulta già ridotto dell'importo della quota di canone corrispondente agli investimenti necessari per assicurare l'ordinaria fruibilità e redditività del complesso oggetto del presente affidamento, come risultante dalla perizia tecnica acquisiti agli atti.

Art.12

Oneri vari a carico della ditta appaltatrice

Sono a carico della ditta appaltatrice, oltre ai costi di progettazione e realizzazione dei lavori, anche ogni incombenza e relative spese per le pratiche da effettuare tese 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 di dette pratiche, dovessero ordinare per il rispetto delle norme vigenti, anche se non previste nel progetto.

Tutte le opere eseguite dall'affidatario in esecuzione della locazione in oggetto, 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. 13

Collaudo e verifica delle opere

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

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

Alla suddetta verifica seguirà, ove favorevole, verbale di acquisizione delle stesse opere al patrimonio del Comune di Sorso.

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

Art. 14

Durata dei lavori

I lavori previsti dalla ditta appaltatrice dovranno essere ultimati nell'arco di tempo di mesi 8 (otto) a partire dalla data di stipula del contratto, salvo eventuali proroghe concesse dal Comune di Sorso per cause di forza maggiore e per difficoltà imprevedute non imputabili alla ditta affidataria.

Art. 15

Garanzie

Prima della stipula del contratto, il soggetto locatario costituirà una cauzione o fideiussione, bancaria o assicurativa, dell'importo pari a €100.000,00 (euro centomila/00) a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile, del pagamento dei canoni e della regolare esecuzione della manutenzione.

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

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

La ditta locataria sarà obbligata a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto valersi, entro 20 (venti) giorni dall'invito in tal senso. In caso di inadempienza sarà dichiarato lo

scioglimento del contratto e chiesto il pagamento dei danni e delle spese subite a causa dell'inadempienza.

Art. 16

Autorizzazioni

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

Art. 17

Inadempienza

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

Art. 18

Normativa applicabile

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

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

Art. 19

Esclusioni

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

Art. 20

Clausola risolutiva espressa

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione in caso di:

- 1) mancato versamento del canone di locazione periodico alla scadenza dei termini stabiliti all'articolo 4);
- 2) destinazione dell'immobile all'esercizio di attività contrastante con le finalità della locazione (art.2);
- 3) esecuzione di opere di qualunque genere senza preventiva autorizzazione e contrattualizzazione del locatore (articolo n.8);

- 4) mancato adempimento degli obblighi di cui all'articolo 5;
- 5) mancato esercizio dell'attività per la quale l'immobile ha costituito oggetto della presente locazione, quando ciò non derivi da cause di forza maggiore.

Art. 21

Spese a carico del locatario

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

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

Art. 22

Criterio di aggiudicazione

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 presente capitolato, oltre alle verifiche degli impianti elettrici e antincendio, supportate da apposite relazioni tecniche, a firma di professionisti abilitati, anche nel caso di riscontro positivo o, in caso negativo, corredate dai calcoli di dimensionamento per i lavori di adeguamento alle norme vigenti.

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

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

= 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: $P = + +$

Art. 23

Controversie

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