



COMUNE DI VILLASALTO - PROVINCIA SUD SARDEGNA
COMUNU DE BIDDESATU -

Corso Repubblica n. 61, 09040 Villasalto, tel. 070/956901, fax 070/95690230, C.F. 01391410923

mail: protocollo@comune.villasalto.ca.it - protocollo.villasalto@pec.comunas.it; sito
web: www.comune.villasalto.ca.it

Allegato "B"

SERVIZIO AMMINISTRATIVO/FINANZIARIO

Disciplinare di Gara
PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DESTINATO AD ALBERGO.

ART. 1 - Oggetto

Il Comune di Villasalto, sulla base della delibera di Giunta comunale n. 82 del 06/11/2018 ed in esecuzione della determina del Responsabile del servizio n. 432/536 del 27.12.2018 intende assegnare in locazione l'unità immobiliare denominata "Alberghetto su Baccilli" ubicato in loc. Su Baccilli, Viale Colombo snc, in Villasalto distinto in catasto al F. 19 M 1025 – cat- D/2, così come evidenziata nella planimetria e relazione descrittiva dell'immobile allegata (Allegato 1), che sarà concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, da destinare a struttura turistica ricettiva in primis, o in alternativa a struttura per fini da sottoporre al parere della Regione Sardegna.

ART. 2 Requisiti per la partecipazione

Alla presente procedura di gara, in ossequio alla modifica apportata all'art. 4 del d.lgs. n. 50/2016 dall'art. 5 del d.lgs. n. 56/2017, si applicano obbligatoriamente i principi di cui all'art. 4 del D.Lgs 50/2016, oltre alla normativa di seguito riportata e alla . Per partecipare alla presente procedura, è vincolante l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016. Ai sensi dell'art 89, c 1, del D. Lgs. n. 50/2016 non è ammesso l'avvalimento dei requisiti di ordine generale.

Ai sensi dell'art. 83, c 1, lett c) del D. Lgs. n. 50/2016 il concorrente deve aver svolto, negli ultimi 3 anni che precedono la pubblicazione dell'avviso, servizi analoghi a quelli oggetto del presente procedimento (gestione di strutture alberghiere ed extra alberghiere) o del servizio di cui propone progetto.

All'istanza di ammissione, pena esclusione, dovrà essere allegato l'atto, rilasciato dal Servizio Amm./Fin comunale (All. E), attestante l'avvenuto sopralluogo da allegare all'istanza di partecipazione alla gara nella busta 1.

ART. 3 – Soggetti

Possono partecipare alla presente gara gli operatori economici di cui all'art. 3, comma 1, lettera p) del D.Lgs. n. 50/2016, ossia qualsiasi persona fisica o giuridica, un raggruppamento di tali persone, compresa qualsiasi associazione temporanea di imprese, ivi compreso un gruppo europeo di interesse economico (GEIE) in possesso dei requisiti previsti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, ossia:

- Persone fisiche o giuridiche, enti pubblici e loro raggruppamenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: federazioni, enti non commerciali, associazioni senza scopo di lucro che perseguono finalità di turismo sociale, enti di promozione turistica ecc)
- Operatori economici elencati nell'art. 45, c 2, del D. Lgs. n. 50/2016.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.

I consorzi di cui all'art. 45, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016 sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in

qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale.

ART. 4 - Durata

La durata della locazione è determinata, ai sensi della L. 392/1978, in anni 9 (nove) se l'immobile viene concesso in locazione per attività alberghiera. Se invece l'immobile dovesse essere concesso per attività diversa da quella alberghiera il numero degli anni sarà direttamente correlato alla fattispecie individuata, sempre dalla L. 292/1978, a seconda della destinazione, ivi compreso un accordo fra le parti per attività aventi carattere transitorio; Il periodo di locazione decorrerà dalla data di stipula dell'apposito contratto e potrà essere rinnovato nei termini di legge;

ART. 5 - Importo

L'importo a base di gara, con offerte in aumento, quale canone di locazione è stabilito in euro € 21.730,00 annuo oltre a l'IVA di legge. Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%. I versamenti dovranno essere effettuati in rate semestrali anticipate. In caso di mancato pagamento entro i termini prescritti, il Comune emetterà dichiarazione di messa in mora con l'applicazione degli interessi nella misura legale, unitamente all'ingiunzione di pagamento. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procederà alla risoluzione del contratto, fatta salva ogni altra azione per la tutela dei propri interessi.

ART. 6 – Modalità di scelta dell'assegnatario

La procedura di aggiudicazione segue la disciplina del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) e con le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

Il criterio di aggiudicazione è costituito dal metodo ad offerte segrete in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara, con esclusione delle offerte di importo inferiore rispetto all'importo posto a base di gara.

L'aggiudicazione avverrà a favore del partecipante alla procedura che avrà offerto il canone più elevato rispetto a quello posto a base di gara.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta valida.

ART. 7 - Modalità e termini di presentazione delle domande.

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica dovranno far pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del 15° (quindicesimo) giorno successivo alla pubblicazione sul Buras del presente bando, a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: "AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DENOMINATA ALBERGHETTO DI VILLASALTO UBICATO IN LOC. SU BACILLI"

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo del Comune di Villasalto.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale deve contenere al suo interno 2 (due) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura:

BUSTA A: riportante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** per la locazione dell'unità immobiliare denominata "Alberghetto di Villasalto" ubicato in loc. Su Baccilli.

In tale busta, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta sul modello fac-simile predisposto dall'Amministrazione (Allegato A: Istanza di partecipazione), in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si indicano le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, telefono, fax, qualifica dell'offerente) e si dichiara il possesso dei requisiti richiesti;
- Nel caso di ATI, Consorzi, o Dichiarazioni altri soggetti, dovrà essere compilata l'apposita sezione del modello fac simile (sempre allegato A);
- Eventuale documentazione contenente il progetto relativo all'attività per la quale si partecipa al presente bando, nel caso in cui non sia attività alberghiera e si proponga la realizzazione di altra attività;

BUSTA B: riportante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura OFFERTA ECONOMICA per la locazione dell'unità immobiliare denominata "Alberghetto di Villasalto" ubicato in loc. Su Baccilli.

In tale busta, deve essere contenuta, a pena di esclusione, l'Offerta economica formulata utilizzando il modello fac-simile predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (Allegato B: Modello Offerta Economica).

L'offerta deve essere corredata da bollo da 16,00, datata e sottoscritta dal partecipante con l'indicazione in cifre e in lettere dell'importo del canone annuo offerto.

Le offerte devono essere formulate con aumenti di € 10,00 (dieci/00) e suoi multipli.

Tale offerta, a pena di esclusione, deve essere contenuta in busta chiusa, perfettamente integra con l'indicazione all'esterno del mittente, dell'oggetto dell'asta e la dicitura "Offerta economica".

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere sottoscritta dall'offerente in caso di persona fisica o ditta individuale o dal legale rappresentante se trattasi di società.

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate. Nel caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e lettere del canone annuo offerto, sarà ritenuta valida l'offerta in lettere.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

ART. 8 - Sopralluogo

Al fine di una corretta e ponderata valutazione della proposta, da parte di ciascun concorrente, dovrà essere effettuato un sopralluogo obbligatorio della struttura, con lo scopo di prendere esatta cognizione delle condizioni che possono influire sulla formulazione della proposta medesima. La visita di sopralluogo potrà avvenire previo appuntamento, entro e non oltre il termine del quinto giorno antecedente alla data di scadenza della presentazione dell'offerta.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante o dal direttore tecnico (muniti di documento da cui sia desumibile la carica ricoperta) o da dipendente appositamente delegato dal legale rappresentante dell'impresa mediante specifica delega scritta.

All'effettuazione del sopralluogo non saranno ammesse persone con ruoli diversi da quelli appena specificati.

Nel caso di Raggruppamenti Temporanei di Imprese o Consorzi, anche non ancora formalmente costituiti, il sopralluogo dovrà essere effettuato da tutte le imprese che intendono associarsi o consorziarsi, sempre osservando le modalità descritte.

Non è ammessa la presa visione da parte di un unico soggetto per conto di più concorrenti.

ART. 9 - Aggiudicazione.

La Commissione di gara, all'uopo nominata – con provvedimento dirigenziale assunto prima della seduta di gara - procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini,

verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare. Il medesimo provvedimento dirigenziale stabilirà anche, il luogo, il giorno e l'ora in cui si svolgerà la suddetta seduta pubblica di gara.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al canone annuo posto a base di gara.

A seguito dell'aggiudicazione provvisoria la stazione appaltante procederà alla verifica delle dichiarazioni effettuate dal soggetto classificatosi al primo posto della graduatoria.

Nel caso di istanze di partecipazione al presente bando per attività non alberghiera, oltre alla verifica dei requisiti dichiarati, sarà necessario acquisire apposito assenso da parte della Regione Sardegna in merito all'attività che l'istante intende effettuare.

ART. 10 – Contratto

Fra le parti, il Comune di Villasalto e il rappresentante legale del soggetto giuridico vincitore del presente procedimento di gara, verrà stipulato apposito contratto nella forma scritta "ad substantiam" e pubblico amministrativa.

Il contratto sarà redatto secondo lo schema approvato ed allegato agli atti del presente bando.

Si precisa che in fase di stipula, potranno essere apportate allo schema di contratto modifiche e/o integrazioni che non ne alterino il contenuto sostanziale. All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a sei mensilità

del canone annuo previsto, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta e con l'obbligo di ricostituzione in caso di escussione della stessa nel corso del contratto, a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali e per risarcimento dei danni. E' inoltre obbligo del locatario presentare al momento della stipula

del contratto, una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia, non inferiore ad € 500.000,00, a garanzia dei danni all'unità immobiliare, agli impianti ed alle attrezzature, dovuti per qualsiasi causa. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

ART, 11 – Variazioni d'uso e sub locazioni

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente.

E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere in sub locazione o gestione l'immobile oggetto di locazione a terzi (in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo), a pena di nullità. E' inoltre fatto espresso divieto di cessione di azienda a pena di nullità. Tali divieti costituiscono interesse preminente dell'accordo ed assumono il valore di clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento.

ART. 12 – Manutenzioni ordinarie e straordinarie

I lavori di manutenzione ordinaria dei locali sono a carico del locatario. Eventuali lavori di manutenzione straordinaria da realizzare, anche in attuazione di disposizioni normative e regolamentari, finalizzati a rendere i locali idonei all'esercizio dell'attività potranno essere eseguiti previa autorizzazione espressa dal parte del locatore e sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico comunale, con oneri a totale carico del conduttore. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

ART. 13 - Utenze

Il locatario è obbligato ad installare o a volturare a proprie spese le utenze relative alla fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua, linea telefonica e quant'altro dovesse ritenere necessario ed opportuno per una funzionale gestione della struttura.

Sono a carico del locatario i tributi previsti dalla vigente normativa e gli obblighi di dichiarazione inerenti l'attività.

ART. 14 – Inizio attività

Il locatario si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività ed iniziare l'attività di gestione entro il termine di sessanta giorni lavorativi (60) dalla stipula del contratto, salvo cause di forza maggiore non dipendenti dalla sua volontà che dovranno essere comunicate al locatore il quale, riconosciute valide le ragioni addotte, potrà concedere una proroga del termine predetto.

ART. 15 - Varie

Nessun diritto per avviamento commerciale potrà essere rivendicato dal conduttore nei confronti del Comune all'atto della risoluzione o scadenza del contratto.

ART. 16 - Controversie

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine alla esecuzione del contratto, sarà oggetto di giudizio da parte dell'Autorità giudiziaria competente per territorio.

ART. 17 – Trattamento dati personali

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.Lgs n. 196 del 30.06.2003, come modificato dal D.Lgs 101/2018, si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la procedura oggetto del presente avviso, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Villasalto ed il Responsabile del trattamento è il Responsabile del procedimento, dott. Stefano Lusso.

Villasalto, 27/12/2018

Il Responsabile del Servizio
Amministrativo/Finanziario
Dott. Stefano Lusso