



COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia del Sud Sardegna

Servizio Gestione e Tutela del Territorio

Tel. 070/79301 –

C.F. 80014170924

Prot. n° 8089

del 29/05/2019

**AVVISO ESPLORATIVO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LA SELEZIONE DI OPERATORI ECONOMICI AI SENSI DELL' ART. 45 DEL D.LGS. 50/2016, DA INVITARE
ALLA PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI GARA
PER LA CONCESSIONE DI UN'AREA PUBBLICA IN LOCALITA' TIMI AMA**

Si rende noto che questo Ente, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 09.05.2019 intende procedere all'affidamento, in regime di concessione, di un'area comunale in località TIMI AMA, sulla quale sarà possibile montare una struttura di facile rimozione, con la possibilità di preparare e somministrare bevande ed alimenti.

Il presente avviso e la successiva ricezione delle manifestazioni di interesse non sono in alcun modo vincolanti per l'Ente e non costituiscono diritti o interessi legittimi a favore dei soggetti coinvolti.

Resta inteso che la suddetta partecipazione non costituisce prova di possesso dei requisiti generali e speciali richiesti per l'affidamento dei servizi che invece dovrà essere dichiarato dall'interessato ed accertato in occasione della procedura negoziata di affidamento.

L'Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

1. AREA DA AFFIDARE A TEMPO DETERMINATO

L'area da assegnare ha una superficie di circa 2.400 mq, in località TIMI AMA, all'interno di una maggiore area, distinta in catasto al Foglio 28 mappale 432 parte (Vedi planimetria allegata) oltre ad una fascia di accesso della larghezza di 5 metri dalla via dei Pini.

L'area utilizzabile a fini commerciali è di 400 mq ed è parzialmente occupabile da manufatti con le superfici massime indicate nell'allegato A – Specifiche tecniche , punto 1. L'accesso all'area è previsto dalla via dei Pini.

Il resto dell'area, seppur non utilizzabile a fini commerciali, dovrà essere mantenuto e dovrà essere destinato a verde ad uso pubblico.

il canone annuale è determinato sulla base dei prezzi di mercato, tenendo conto delle caratteristiche del bene e della relativa ubicazione, ed è fissato in € 968,00/anno, a base d'asta, da sottoporre a incremento, in gara.

L'importo del canone da corrispondere non comprende i consumi, quali acqua, scarico fognario ed elettricità, che sono a totale carico del concessionario.

La durata della concessione è di 12 anni.

Al termine della concessione si procederà ad espletare un'ulteriore gara a evidenza pubblica.

2. INFORMAZIONI GENERALI

L'affidamento della gestione degli spazi da assegnare in regime di concessione è nel rispetto di tutti i valori storico-culturali, ambientali e paesaggistici dell'ambito interessato.

L'occupazione è da intendersi stagionale per l'intera durata della concessione.

Successivamente all'affidamento dell'area, l'operatore economico dovrà acquisire il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento e all'installazione dei manufatti, attraverso la procedura telematica della piattaforma regionale del SUAPE.

Tutti i manufatti dovranno essere rimossi alla scadenza del contratto di concessione.

La partecipazione alla procedura per l'assegnazione dell'area, a tempo determinato, comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni di cui al presente avviso e dei relativi allegati.

Le dichiarazioni sostitutive, le certificazioni, i documenti e gli allegati devono essere redatti in lingua italiana.

Trascorso il termine fissato per la presentazione delle manifestazioni di interesse, non verrà riconosciuta valida alcuna domanda di partecipazione, anche se sostitutiva o modificativa di quella precedente.

Si chiarisce che tutte le dichiarazioni rese in sede di procedura per l'assegnazione, ai fini delle verifiche, saranno riferite alla data di scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione.

Tutte le dichiarazioni inerenti al possesso dei requisiti di ammissione e all'inesistenza di cause di esclusione dalla procedura per l'assegnazione, potranno essere successivamente verificate da parte del Comune di Villasimius, con riferimento a qualunque affidatario.

Tutte le eventuali spese e oneri contrattuali sono a carico dell'affidatario.

Nella procedura saranno rispettati i principi di riservatezza delle informazioni fornite, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, compatibilmente con le funzioni istituzionali, le disposizioni di legge e regolamentari concernenti la procedura e le disposizioni riguardanti il diritto di accesso ai documenti e alle informazioni.

L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto che regola la concessione a tempo determinato dell'area.

Si fa presente che tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni relative alle procedure avverranno tramite posta elettronica certificata (PEC). Qualora questa risulti non utilizzabile, le comunicazioni avverranno via e-mail ordinaria. Eventuali modifiche o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate al Comune di Villasimius.

Si richiamano, anche se non materialmente allegati, le disposizioni contenute negli atti sottoriportati:

- Regolamento Comunale per la gestione e valorizzazione del patrimonio comunale, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 19-12-2012;
- Programma di Fabbricazione vigente;
- il Piano Paesaggistico Regionale;
- D.Lgs 42/2004 in tema di rilascio di autorizzazioni paesaggistiche;

3. REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alle procedure di affidamento dei contratti pubblici gli operatori economici di cui all'art.45 del D.Lgs 50/2016.

I soggetti che intendono presentare la propria manifestazione di interesse devono dichiarare di essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

a) Requisiti di ordine generale:

- insussistenza delle cause di esclusione indicate dall'art. 80, del nuovo Codice;
- insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 9, comma 2, lettera c), del D.lgs. 231/01 e ss.mm.ii.;
- insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 1 bis, comma 14, della Legge 383/01 e s.m.i.;
- osservanza, all'interno della propria azienda, degli obblighi di sicurezza previsti dalla vigente normativa; • che siano in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla Legge 68/99, o in alternativa, che non ne siano assoggettate;
- che mantengano regolari posizioni previdenziali ed assicurative presso INPS, INAIL siano in regola con i relativi versamenti;
- che non siano in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile, ovvero in una qualsiasi relazione, anche di fatto, con altri concorrenti alla gara, o che pur trovandosi in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile con altri partecipanti alla gara, abbiano formulato autonomamente la propria offerta;

- che non partecipino alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o che non partecipino alla gara anche in forma individuale, qualora partecipino alla gara in raggruppamento o consorzio, ai sensi dell'art. 48, comma 7, del nuovo Codice;
- che, in caso di consorzi stabili o di cooperative, non incorrano nei divieti di cui all'art. 48, comma 7, del nuovo Codice;
- non trovarsi nelle condizioni di divieto di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs. 165/01;

b) Requisiti di idoneità professionale

- Ai sensi dell'art. 86 del D.lgs. 50/2016 i soggetti dovranno essere iscritti alla Camera di Commercio con attività adeguata in riferimento a quella oggetto dell'appalto. All'impresa ovvero coop. di altro Stato membro non residente in Italia, è richiesta la prova dell'iscrizione, secondo le modalità vigenti nello Stato di residenza, in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'allegato XVI del nuovo Codice, mediante dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato membro nel quale è stabilita, ovvero mediante attestazione, sotto la propria responsabilità, che il certificato prodotto è stato rilasciato da uno dei registri professionali o commerciali istituiti nel Paese in è residente l'impresa;

Tutti gli operatori economici che intendono partecipare alla presente procedura devono essere iscritti nell'elenco dei fornitori della piattaforma di **SardegnaCat** nella categoria **AG26**

Inoltre si precisa che:

Per i raggruppamenti temporanei di cui all'art. 48 del D.lgs. 50/2016, i consorzi di cui all'articolo 34, comma 1, lettera e), del codice, ed i soggetti di cui all'articolo 34, comma 1, lettera f), del codice, di tipo orizzontale, si applica l'art. 92 comma 2 del D.P.R. 207/2010.

Per i raggruppamenti temporanei di cui all'articolo 48 , i consorzi di cui all'articolo 47 , ed i soggetti di cui all'articolo 48, del D.lgs. 50/2016, di tipo verticale, si applica l'art. 92 comma 3 del D.P.R. 207/2010.

Ai sensi dell'art. 89 del Codice, il concorrente, singolo o in raggruppamento, può ricorrere all'istituto dell'avvalimento per dimostrare il possesso dei requisiti di ordine economico-finanziario e tecnico-organizzativo richiesti per partecipare alla presente procedura. A tal fine, il concorrente dovrà presentare, nel rispetto delle prescrizioni del D.P.R. 445/2000, tutta la documentazione prevista dall'art. 49, comma 2, del Codice.

Si rammenta che i requisiti di carattere generale di cui ai precedenti punti e quello attestante l'idoneità professionale di cui ai precedenti punti (iscrizione CCIAA), del presente avviso, non possono formare oggetto di avvalimento.

E' esclusa la cessione del contratto e il subappalto

Il richiedente dovrà inoltre dichiarare:

- Di aver preso piena ed integrale conoscenza delle condizioni del bando e di accettarne senza alcuna riserva tutte le condizioni;
- Di aver preso visione dei luoghi oggetto della richiesta di concessione e conoscenza delle condizioni locali, di tutte le circostanze generali e particolari;
- di autorizzare il trattamento dei dati personali forniti come indicato nel successivo paragrafo "Tutela della riservatezza dei dati personali.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA

I concorrenti che intendano partecipare alla procedura dovranno far pervenire al Comune di Villasimius la documentazione richiesta, pena esclusione entro le ore 12:00 del giorno 28.06.2019, recante all'esterno la dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DELL'AREA COMUNALE IN LOC. TIMI AMA", come segue:

- a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Villasimius;
- via PEC all'indirizzo: protocollo.comunevillasimius@legalmail.it;
- mediante raccomandata A/R

Non saranno valutate le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine sopra indicato e che non utilizzino l'apposita modulistica.

Alla domanda di partecipazione non dovrà essere allegata alcuna offerta tecnica ed economica.

L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune di Villasimius ove, per disguidi postali o per qualsiasi altro motivo di diversa natura, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio indicato dal presente avviso.

5. MODALITÀ' DI INDIVIDUAZIONE DEI CONCORRENTI

L'invito sarà esteso ad un numero di imprese pari a 10 (dieci), per cui, se il numero dei partecipanti che hanno presentato richiesta di selezione e risultati idonei è;

- superiore a 10, si procederà al sorteggio a cura del responsabile del procedimento;
- inferiore a 10 si inviteranno le ditte candidate senza ulteriore indagine, se in possesso dei requisiti richiesti.

La procedura di sorteggio è effettuata alla presenza di due testimoni e delle operazioni di sorteggio sarà redatto apposito verbale il cui accesso è differito alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte economiche.

Al fine di garantire quanto prescritto dall'art. 53 del D.lgs. 50/2016, l'estrazione a sorte degli operatori economici da invitare a gara, anche se espletata in seduta pubblica, avverrà in maniera tale da garantire il riserbo in ordine all'identità degli stessi, con possibilità di accedere all'elenco dei soggetti che hanno manifestato interesse, nonché di quelli estratti ed invitati a gara, soltanto dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte stesse.

Si precisa che della data in cui verrà espletato il suddetto sorteggio, ne sarà data comunicazione mediante pubblicazione sul sito informatico del Comune di Villasimius www.comune.villasimius.ca.it, anche il giorno antecedente alla data fissata, senza necessità di singole comunicazioni ai soggetti che hanno aderito all'avviso, i quali, pertanto, dovranno verificare sul sito.

Il sorteggio pubblico verrà effettuato secondo le seguenti modalità: ciascuna domanda di partecipazione qualificata viene contrassegnata con un numero progressivo (da 1 a "n") in ordine di iscrizione al registro di protocollo.

Prima dell'estrazione viene esposto l'elenco dei numeri di protocollo associati ai numeri progressivi senza l'indicazione dei nomi dei richiedenti.

Segue l'estrazione, con idonea formalità, dei dieci numeri prestabiliti.

I richiedenti corrispondenti ai numeri di protocollo estratti saranno ammessi alla partecipazione alla procedura negoziata, i restanti saranno esclusi; ai richiedenti non ammessi alla procedura verrà data comunicazione contestualmente all'invio delle lettere d'invito ai richiedenti ammessi.

6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'invito per l'eventuale procedura negoziata sarà rivolto ai soggetti selezionati secondo le modalità di cui sopra.

L'aggiudicazione avverrà ai sensi dell' art. 95, comma 3, del D.lgs. 50/2016.

La migliore offerta verrà selezionata con il criterio dell' offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

I criteri oggettivi, quali gli aspetti qualitativi, ambientali o sociali, connessi all'oggetto dell'appalto verranno declinati nella lettera invito.

7. PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE

Le proposte presentate a seguito della procedura negoziata, saranno valutate da commissione, appositamente nominata dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte, la cui composizione verrà comunicata dopo la scadenza dei termini per la presentazione delle domande.

Alla Commissione spetterà la valutazione delle istanze, delle offerte e la redazione della graduatoria.

La proposta prevede un'offerta tecnica e un'offerta economica.

La commissione procederà alla valutazione delle proposte, secondo i parametri riportati nella Tabella A sottoriportata e stilerà una graduatoria. I parametri indicati nella Tabella sono indicativi e soggetti a variazione e maggiore specificità nella lettera d'invito.

L'offerta tecnica, con elaborati a firma di un tecnico abilitato iscritto al rispettivo albo professionale, con competenze paesaggistiche, sarà costituita da:

1. Relazione metodologica composta da n.5 specifici paragrafi correlati ai fattori di valutazione indicati nella Tabella A sotto riportata, della lunghezza massima 5 cartelle, dimensione A4, per un numero massimo di 25 righe per cartella;
2. Progetto architettonico, a firma digitale di un tecnico abilitato, che comprende:
 - a) relazione tecnica descrittiva dell'intervento e del luogo di inserimento dei manufatti e degli arredi, comprensiva delle caratteristiche di realizzazione, dei materiali impiegati, ecc. (lunghezza massima 3 cartelle, dimensione A4, per un numero massimo di 25 righe per cartella);
 - b) planimetria in scala 1/200 del progetto relativamente all'ambito di riferimento di concessione; detta planimetria dovrà contenere l'ubicazione esatta del luogo dove si intendono installare i manufatti e gli arredi, la misura e consistenza dell'occupazione, e l'indicazione del passaggio di infrastrutture idriche e fognarie e reti tecnologiche interrate.
 - c) Eventuale simulazione grafica renderizzata dell'intervento proposto;

Il progetto architettonico dovrà essere conforme all'Allegato A - Specifiche tecniche del presente avviso.

L'offerta economica dovrà essere corredata da una **garanzia provvisoria** pari al 2 per cento del prezzo base, di € 968,00, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente, secondo le modalità previste dall'art.93 del D.Lgs 50/2016.

Tabella A

Fattori	Definizione	Punteggio massimo
1	Promozione delle realtà locali e finalità di interesse generale Capacità del progetto proposto di prevedere servizi complementari e aggiuntivi, anche di valorizzazione e promozione dei valori storici, sociali, culturali, ambientali e paesaggistici.	20
2	Qualità architettonica del progetto Proposta di ottimizzazione dell'utilizzo degli spazi a disposizione e valutazione della qualità architettonica del progetto.	20
3	Nuova impresa Il punteggio è assegnato per imprese non ancora costituite e non iscritte alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura e se i soggetti hanno un'età inferiore a 35 anni.	10
4	Servizi integrativi installazione di postazioni di noleggio biciclette	5
5	Servizi integrativi N° di nuovi posti di lavoro (disoccupati/inoccupati)	5 punti per ogni nuovo posto lavoro (max 15 punti)
6	Servizi integrativi servizi fruibili da parte delle categorie deboli o svantaggiate (diversamente abili, donne in stato di gravidanza, neonati).	5
7	Servizi integrativi servizio di gestione annuale e pulizia della pineta destinata alla libera fruizione	15

8	Offerta economica Offerta economica in aumento rispetto al canone predeterminato.	MAX 20
---	---	--------

Qualora la proposta non totalizzi almeno 51 punti su 100, sarà ritenuta insufficiente e quindi non sarà inclusa nella graduatoria.

L'assegnazione sarà effettuata in favore del richiedente che avrà conseguito complessivamente il punteggio più elevato ed avrà luogo anche in caso di una sola domanda valida.

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di non procedere all'assegnazione della concessione anche in presenza di una sola offerta. In caso di parità di punteggio tra più istanti l'area sarà assegnata al più giovane di età anagrafica.

La graduatoria con l'assegnazione provvisoria dell'area sarà approvata con specifica determinazione gestionale.

Successivamente alle verifiche dei requisiti da parte dell'ufficio si procederà all'approvazione della graduatoria definitiva per l'assegnazione dell'area.

8. GARANZIE

Gli affidatari, prima della firma del contratto, dovranno stipulare apposita Polizza assicurativa a copertura dei danni, a cose e persone (RCT/RCO), con massimale minimo di € 1.000.000,00 e con durata contrattuale non inferiore alla durata dell'affidamento, da consegnare al Comune di Villasimius entro 15 giorni dalla comunicazione di assegnazione provvisoria, pena la decadenza dall'affidamento.

A garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura negoziata, nonché dell'adempimento di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione ed in particolare alla sottoscrizione del disciplinare di concessione, ciascun concorrente deve costituire, a pena di esclusione, una cauzione provvisoria per un importo pari a € 250,00 secondo le modalità previste dall'art.93 del D.Lgs 50/2016.

9. CONDIZIONI PER L'AFFIDAMENTO

L'affidatario si obbliga ad usufruire del bene in concessione con la dovuta diligenza e non potrà cederne a terzi il godimento, neppure temporaneo, né a titolo gratuito, né a titolo oneroso.

Il bene affidato dovrà essere utilizzato esclusivamente in conformità al progetto presentato.

L'affidatario ha l'obbligo di mantenere l'area conservando, durante il periodo di affidamento, le condizioni di pulizia e garantendo il corretto uso di impianti e installazioni.

L'affidatario si obbliga, altresì, a gestire il bene secondo quanto previsto nel contratto.

L'affidatario dovrà restituire l'area pulita e sgombra entro 30 giorni dopo il termine di durata del contratto.

L'affidatario può rinunciare alla concessione previa comunicazione al Comune di Villasimius in forma scritta.

Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali somme già corrisposte dall'affidatario.

Qualora l'affidatario non abbia rispettato gli impegni assunti, il Comune di Villasimius potrà escluderlo da ulteriori affidamenti.

10. TUTELA DELLA RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI.

L'operatore economico dichiara di conoscere le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, in particolare riguardo ai diritti riconosciuti dal Regolamento UE 2016/679 e di acconsentire, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 e ss. del Regolamento, al trattamento dei dati personali, anche particolari, con le modalità e per le finalità indicate nella informativa stessa, comunque strettamente connesse e strumentali alla presente procedura.

SPECIFICHE TECNICHE

1. MANUFATTI E DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

All'interno dell'area potrà essere consentita la realizzazione dei seguenti manufatti:

- a) punti ristoro, servizi igienici e spogliatoi, pedana dotata di ombreggio per il posizionamento di tavolini e sedie con i seguenti limiti di superficie coperta:
 - La superficie coperta massima del punto di ristoro è di 120 mq con altezza massima 3,00 metri (calcolata a all'estradosso del solaio di copertura), compresi servizi igienici e spogliatoio
 - La superficie massima della pedana e degli ombreggi è di 280 mq

2. SERVIZI CONSENTITI E RICHIESTI

Sono consentiti i servizi sotto riportati:

- a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio;
- b) preparazione e vendita di alimenti e bevande, anche preconfezionati, sigillati e con marchio depositato (all'interno dei chioschi bar);
- c) esercizio di ristorazione (all'interno dei punti di ristoro e nei tavoli esterni sulla pedana);
- d) Servizi igienici
- e) spogliatoi

3. ATTIVITÀ AMMESSE

Sono ammesse le seguenti attività:

- Il transito e la sosta temporanea di veicoli gommati per cause di servizio e solo se autorizzati, comunque in stretta osservanza delle prescrizioni disposte dalle norme e dai regolamenti di settore, esclusivamente per le seguenti finalità:
- per l'approvvigionamento dei servizi durante la stagione balneare, esclusivamente dalle ore 6.00 alle ore 8.00 del mattino e per la rimozione dei rifiuti entro le 2 ore successive al tramonto;
- La messa a dimora di passerelle lignee temporanee e removibili, poggiate sul terreno, al fine di facilitare l'accesso pedonale e ai disabili presso le strutture oggetto di concessione;
- l'utilizzo di apparecchi di diffusione sonora, regolati a volume tale da non arrecare disturbo alla quiete pubblica, dalle ore 9 alle 13 e dalle 16 alle 22 salvo differente autorizzazione comunale;
- la messa a dimora di cestini portarifiuti posizionati per la raccolta differenziata e localizzati nelle aree di concessione;

4. TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

Le attrezzature e i manufatti funzionali alle attività turistico ricreative devono essere realizzate in conformità alle seguenti disposizioni:

- Le strutture e i manufatti devono essere costituiti da elementi modulari in legno sollevati dal suolo e assemblati con giunzioni a secco. L'area dovrà essere pianificata e realizzata con opere e strutture rese accessibili e visitabili anche a portatori di handicap, ai sensi del quadro normativo vigente.
- La geometria dei manufatti previsti all'interno della concessione deve essere improntata alla massima semplicità e ai volumi geometrici regolari.
- E' consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti di facile rimozione, aventi altezza non superiore ai 3 metri, la cui base può essere elevata ad una altezza massima di un 1 metro dal suolo. qualora fondati su pali/strutture infissi nel terreno.

- Sono “strutture di facile rimozione” le strutture costituite da elementi componibili e facilmente trasportabili, assemblabili con giunzioni a secco e smontabili senza interventi demolitori e di rottura. Gli elementi che non possono essere movimentati a mano devono essere provvisti di sistema di aggancio per il sollevamento meccanico.
- Tutti i manufatti devono essere semplicemente appoggiati sulla superficie del suolo o sulle pedane lignee (piano di appoggio) previste come elementi di collegamento tra le diverse strutture di servizio presenti all'interno della concessione.

la tipologie della copertura deve essere realizzata preferibilmente piana in modo da permettere l'eventuale inserimento di pannelli fotovoltaici per l'approvvigionamento energetico della struttura, che non devono essere in visibili in prospetto. A tal fine i pannelli devono essere complanari alla copertura o presentare una pendenza minima. All'interno del fabbricato deve essere predisposto il vano tecnico per l'impianto di accumulo e di gestione dell'energia prodotta.

Il materiale di finitura superficiale esterna ed interna dei chioschi deve essere in legno naturale certificato, di colore chiaro (abete, faggio, larice, castagno), e protetto da impregnante e/o vernice incolore previo trattamento antitarlo, antimuffa e ignifugo.

Gli spogliatoi presenti all'interno della concessione dovranno essere realizzate mediante elementi modulari in legno assemblati in loco.

Le soluzioni progettuali adottate devono essere tese alla massima apertura delle visuali verso l'esterno limitandone al contempo l'impatto visivo.

Possono essere utilizzati per la realizzazione dei manufatti, delle pedane e dei sistemi di ombreggio, unicamente materiali di tipo naturale, privilegiando l'uso del legno certificato con finitura naturale per le pedane e le superfici in elevazione. È vietato l'utilizzo di materiali da costruzione in calcestruzzo, lapidei, laterizi, tegole ecc. assemblati o realizzati a piè d'opera.

È vietato inoltre l'uso di strutture prefabbricate di fondazione in conglomerato cementizio, anche se completamente interrate. Dovranno avere una dimensione e struttura tali da consentirne con semplicità una rapida rimozione senza interventi demolitivi di alcun tipo..

L'area data in concessione e asservita alle attività consentite deve essere delimitata con strutture in legno.

5. SCHEMA DELLA TIPOLOGIA ARCHITETTONICA DEI MANUFATTI E DELLE STRUTTURE

Punto di ristoro

Il punto di ristoro per l'esercizio di ristorazione, deve essere costituito da una struttura prefabbricata in legno certificato con superficie coperta massima di 120 m².

La struttura dei manufatti deve essere di tipo intelaiato, data da pilastri lamellari di pianta quadrata (sezione 20x20cm), fissati alla base per mezzo di staffe in ferro zincate.

Le pareti perimetrali, che andranno a occupare lo spazio tra i pilastri, devono essere realizzate mediante pannelli pre-assemblati costituiti da telaio e specchietti con perline o con l'inserimento di vetrate.

Nei prospetti vengono inserite aperture di dimensione variabile dotate di pannelli in legno di tipo basculante come sistema di chiusura.

L'interno del chiosco dovrà essere realizzato con materiale impermeabile facilmente lavabile, secondo quanto previsto dalle normative in materia igienico-sanitaria. La copertura del chiosco deve essere realizzata preferibilmente in compensato ad incollaggio marino e rivestimento in guaina ardesiata.

L'intera struttura deve essere disposta su un con pedana di appoggio rialzata dal suolo, anche fondata su pali infissi nel terreno, ombreggiato mediante l'inserimento di una tettoia in legno sorretta da pilastri di forma quadrata (20x20cm) e dalla struttura stessa del chiosco.

L'accesso dovrà essere garantito da rampe di pendenza adeguata secondo le normative vigenti in materia (pendenza inferiore all'8%), per i portatori di handicap disposte nei prospetti laterali della struttura.

Gli arredi da utilizzare dovranno essere obbligatoriamente di materiali lignei; sarà quindi vietato l'utilizzo di materiali plastici.

Passerelle

I percorsi di accesso devono essere costituiti da elementi modulari di legno naturale. I moduli delle pedane devono avere una larghezza minima pari a 1,20 m e massima di 2,00 m.

L'assemblaggio deve essere effettuato esclusivamente con viti in acciaio inox, non verranno quindi utilizzati né collanti, né cemento. Ciò consentirà di rimuovere in ogni tempo la struttura, ripristinando lo stato naturale dell'area.

Il sistema strutturale è composto da una orditura (correnti - tavole) in legno e tavolato carrabile in legno, poggianti direttamente sul terreno come quanto previsto dalle direttive vigenti.

La realizzazione deve prevedere l'utilizzo di materiale e finitura impermeabili e antiscivolo.

Gli stessi moduli verranno utilizzati e opportunamente assemblati per la costruzione dei basamenti per i manufatti dedicati ai servizi e di tutti i camminamenti dell'area in concessione.

Sistemi di ombreggio (schemi)

E' consentita l'installazione di sistemi di ombreggio di facile rimozione che non presentino elementi di chiusura laterale, che abbiano una superficie d'ombra non superiore a quanto concesso.

L'ombreggiatura potrà essere realizzata in due modi:

- a) inserimento di lamelle frangisole in legno inclinate;
- b) copertura in cannucciato o con tende;

Qualora si prediliga l'utilizzo di coperture in fibre naturali (es. lino) si dovranno utilizzare colori tenui riconducibili alla terra tali da minimizzare l'impatto visivo.

Le strutture a pergolato in legno dovranno essere realizzate mediante pilastri e travi con sezione quadrata 15x15cm.

ALLEGATI:

Schema di domanda

Planimetria dell'area

CALCOLO DEL PREZZO DELLA CONCESSIONE

Area da affidare in concessione: 2.400 mq

Area da occupare a fini commerciali: 400 mq

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il criterio di valutazione scelto dall'Agenzia del Territorio nello stimare il valore di aree verdi in alcune perizie recentemente commissionate dal Comune di Villasimius.

Per definire la consistenza dell'immobile si è tenuto conto che sull'area potrà essere realizzato un manufatto della superficie massima di 120 mq.

Il resto delle aree utilizzabili a fini commerciali ammontano a 280 mq.

Si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguglio:

- a) 10% della superficie da concedere fino ad un massimo della superficie dei vani principali ed accessori
- b) 2% della superficie del lotto da cedere eccedente tale limite

a) Superficie vani principali ed accessori: 120 mq
Superficie raggugliata: 12 mq

b) Superficie pari alla sup eccedente: 280 mq
Superficie raggugliata: 5,6 mq

Superficie totale: 17,60 mq

Il mercato immobiliare non propone elementi di comparazione. Per cui si può applicare un valore a metro quadrato già utilizzato dall'Agenzia del territorio nel 2014 per locali commerciali, pari a 2.200 €/mq.

Il valore derivato è $17,60 \text{ mq} \times 2.200 \text{ €/mq} = \text{€ } 38.720$

Al valore sopra determinato si applica il tasso di fruttuosità al quale si perviene considerando un saggio medio ordinario per investimenti di pari durata e a basso rischio (BTP decennali) che nell'ultima asta era del 2,50 %.

Si ritiene opportuno non incrementare ulteriormente il suddetto indice in considerazione dell'obbligo in capo al concessionario di mantenere, pulire e curare l'intera area concessa che è notevolmente superiore all'area utilizzabile a fini reddituali.

Applicando il suddetto rendimento lordo del 2,50 % si ottiene:

$\text{€ } 38.720 \times 2,50 \% = \text{€ } 968,00$ corrispondente al canone annuale da porre a base di gara.