



COMUNE DI TEULADA

Provincia Sud Sardegna

PROGETTO

PROGETTO DI CONCESSIONE

TITOLO

CENTRO IPPICO

ELABORATO

A

RELAZIONE GENERALE ED ELABORATI

DATA
APRILE 2021

AGG.

VISTI E APPROVAZIONI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. jr Piero Paolo Medda

IL SINDACO

Daniele Serra



COMUNE DI TEULADA

PROVINCIA SUD SARDEGNA

✉ Via Cagliari, 59 - 09019 Teulada (SU)

☎ 070/9272042 📠 070/9270049 🌐 www.comune.teulada.ca.it

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICA - EDILIZIA

PROGETTO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL CENTRO IPPICO

sito in località Tuerra - Monte Aidu

PREMESSA

L’amministrazione Comunale intende procedere, tramite gara di evidenza pubblica, ad affidare in locazione il Centro Ippico comunale, ubicato in località Tuerra – Monte Idu.

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto della locazione in argomento è l’immobile (strutture e aree di pertinenza), destinato a Centro Ippico comunale situato in località Tuerra - Monte Aidu. L’immobile è distinto al Nuovo catasto urbano alla Sezione G, Foglio 5, Mappale 34. Le strutture del centro ippico sono state costruite nel 2004; nel corrente anno (2020) sono stati eseguiti importanti interventi di manutenzione straordinaria. L’immobile è dotato di arredi e attrezzature acquistate nel 2006. La superficie complessiva dell’area è di circa mq 47.585.

Nello specifico gli immobili sono:

CORPO A - Fabbricato servizi “Ristorante – Bar” composto da:

Sala ristoro, cucina, spogliatoio, servizi igienici, deposito, bar. Tutti gli ambienti sono dotati di arredi e attrezzature.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 19,15x10,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale e sul lato sinistro della larghezza di m. 3,90, con copertura piana.

CORPO B - Fabbricato Servizi “Locale custode e Spogliatoi” composto da:

Locale custode: soggiorno – pranzo, camera, bagno e ripostiglio; Spogliatoio: spogliatoio uomini, spogliatoio donne, spogliatoio disabili uomini e spogliatoio disabili donne tutti dotati di servizi igienici. Tutti gli ambienti sono dotati di arredi.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 17,30x10,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di mt. 2,90, con copertura piana.

CORPO C - Scuderia e servizi composta da:

n° 3 box per cavalli, infermeria, selleria - maniscalco, lavaggio cavalli e n° 2 servizi igienici.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 24,40x4,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di m. 3,40.

CORPO D - Scuderia composta da:

n° 9 box per cavalli.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 29,55x4,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di m. 3,40.

Fabbricato depuratore e depuratore Bioset 60AB/EQ del tipo biologico a fanghi attivi dimensionato per 60 abitanti equivalenti, composto da:

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 4,50x4,50 con copertura a tetto;

Vasca di sedimentazione/grigliatura, Separatore di sabbia, oli e grassi, Vasca di denitrificazione, Vasca di ossidazione, Vasca di sedimentazione, Pozzetto di clorazione, Pozzetto di ispezione, Linea di riciclo fanghi con scarico.

Locale pompe composto da:

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 4,00x4,00 con copertura a tetto;

Gruppo autoclave;

Manufatti esterni, impianti e arredi e attrezzature.

Campo prova 40x20 m. con staccionata in legno;

Maneggio 60x40 m. con staccionata in legno;

Impianto idrico esterno con collegamento alla condotta ESAF e al pozzo scavato esistente;

M. 767 di recinzione in rete metallica plastificata dell'altezza m. 1,50;

N. 1 Cannello in ferro della larghezza di m. 3,57, h. 2,50;

N. 1 Cannello pedonale in tubolare plastificato, dimensioni 90x170 cm;

Viabilità interna con stradelli sterrati.

Impianto a gas con n. 6 caldaie murali;

Impianto fognario;

Impianto elettrico;

Impianto idrico;

Arredi e attrezzature.

OBIETTIVI DELLA LOCAZIONE

La locazione, oltre che per garantire un'entrata finanziaria al bilancio, ha come obiettivo la custodia dell'immobile ed il potenziamento della pratica sportiva, in particolare gli sport equestri.

L'affittuario dovrà assumere a proprio carico tutti gli oneri e costi relativi a:

- Alle utenze elettriche, telefoniche e acquedotto, etc, ivi comprese le spese di voltura;
- Alla voltura o nuova richiesta di autorizzazione dell'autorizzazione allo scarico dei reflui trattati nel depuratore della struttura;
- Eventuali altri lavori di manutenzione straordinaria necessari per l'avvio e durante la locazione;
- Interventi di manutenzione ordinaria nel periodo della locazione;
- Pulizia e cura delle aree esterne di pertinenza;
- Organizzare, ogni anno, un minimo di 2 eventi pubblici (trekking, giornata di sensibilizzazione con le scuole sui temi di ippoterapia e sport equestri in genere, scuderie aperte, gare di abilità, etc...)

REQUISITI DELL'AFFITTUARIO

Per partecipare alla gara le imprese singole, associate, cooperative sociali dovranno essere iscritte alla camera di commercio per attività analoga a quella oggetto della concessione.

Le Associazioni sportive dovranno invece essere iscritte al REA istituito presso la Camera di commercio.

Possono partecipare alla presente gara anche imprese da costituire ovvero di nuova costituzione salvo l'obbligo di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato C.C.I.A.A. prima della stipula del contratto.

Durante il contratto di locazione dovranno essere presenti, nel centro ippico, senza interruzione alcuna, pena la decadenza della stessa:

1) Almeno 1 istruttore in possesso di brevetti, patenti, abilitazioni, rilasciate da Enti accreditati e/o federazioni nazionali e Regionali riconosciute che attestino la qualifica di Istruttore, Guida o accompagnatore equestre o similari. L'istruttore potrà essere il titolare dell'impresa, un socio o un dipendente o un collaboratore esterno. Nel caso di

collaborazione esterna dovrà essere stipulato apposito contratto di collaborazione, che dovrà essere trasmesso in copia al Comune prima dell'inizio dell'attività;

2) almeno 4 cavalli regolarmente iscritti all'anagrafe equina, idonei per l'attività ippica, e dotati di regolari documenti che ne attestino la proprietà in capo a uno o più soci/titolari del soggetto concessionario.

Il soggetto partecipante (titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante o suo delegato) dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione (art. 120 e seguenti della Legge n. 689/1981);
- b) devono essere esenti dai motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- c) se tenuti, essere in regola con le vigenti norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, con la disciplina dell'emersione progressiva del lavoro irregolare (Legge n. 383/2001), con il versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi e con gli obblighi di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008):

Inoltre, poiché dovrà essere esercitata attività di somministrazione di alimenti e bevande la persona fisica o almeno uno dei soci se trattasi di persona giuridica dovranno essere in possesso dei requisiti di cui alla legge regionale n. 5/2006, articolo 2 comma 1 e 4:

Non possono esercitare l'attività commerciale, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione:

- a) *coloro che sono stati dichiarati falliti;*
- b) *coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che in concreto sia stata applicata una pena superiore al minimo edittale;*
- c) *coloro che hanno riportato condanna a pena detentiva, accertata con sentenza passata in giudicato, per uno dei delitti di cui ai titoli II e VIII del libro II del Codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, sequestro di persona a scopo di estorsione, rapina;*
- d) *coloro che hanno riportato due o più condanne a pena detentiva o a pena pecuniaria, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, accertate con sentenza passata in giudicato, per uno dei delitti previsti dagli articoli 442, 444, 513-bis, 515, 516, 517 del Codice penale, o per delitti di frode nella preparazione o nel commercio degli alimenti, previsti da leggi speciali;*
- e) *coloro che sono sottoposti ad una misura di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423 (Misure di prevenzione nei confronti delle persone pericolose per la sicurezza e per la pubblica moralità), o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575 (Disposizioni contro la mafia), ovvero siano stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o di tendenza.*

4. Per l'esercizio, in qualsiasi forma, di un'attività di commercio alimentare o di somministrazione di alimenti e bevande è necessario possedere uno dei seguenti requisiti:

- a) *aver frequentato con esito positivo uno specifico corso professionale per il commercio istituito o riconosciuto dalla Regione; tali corsi, approvati congiuntamente dagli Assessori competenti in materia di commercio e di formazione professionale, possono essere gestiti tramite rapporti convenzionali dalle organizzazioni imprenditoriali del commercio, o da enti da queste costituiti, più rappresentative a livello provinciale;*
- b) *aver esercitato in proprio, o in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o alla somministrazione o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge o parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore in qualità di coadiutore familiare regolarmente iscritto come tale all'INPS, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio nel settore nel quale s'intende avviare la nuova attività commerciale o di somministrazione;*
- d) *essere stato iscritto nell'arco degli ultimi cinque anni al Registro degli esercenti il commercio (REC) di cui alla legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio).*

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata del contratto decorre dalla stipula dello stesso ed è stabilita in anni **6** (SEI).

Il contratto potrà essere rinnovato per lo stesso termine di durata originariamente pattuito in favore del locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste finalizzate alla conservazione dell'immobile;
- b) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

La domanda di rinnovo deve comunque essere presentata entro e non oltre il termine di sei mesi prima della cessazione del rapporto.

Il locatore può recedere dal contratto con comunicazione da inviare con PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.teulada.ca.it entro 12 mesi prima della scadenza dello stesso.

IMPORTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'affittuario dovrà corrispondere al Comune un canone annuale di €. 16.650,00 (€. 1.387,50 al mese), determinato dall'Agenzia delle Entrate con perizia di stima trasmessa a questo ente e registrata al n. 849 di prot. In data 21/01/2021, maggiorato della percentuale di offerta.

Il canone dovrà essere pagato anticipatamente, in rate mensili. Il canone offerto in sede di gara, dal 3° anno di locazione, sarà aggiornato sulla base della variazione di legge secondo l'indice ISTAT annuo.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. jr Piero Paolo Medda





Case Boricula

N. ghe Albai

Riu Leonaxiu

N. ghe di

S. Isi

C. Arrorandus

76

9

56

9

55

7

25

50

22

35

74

36

78

6

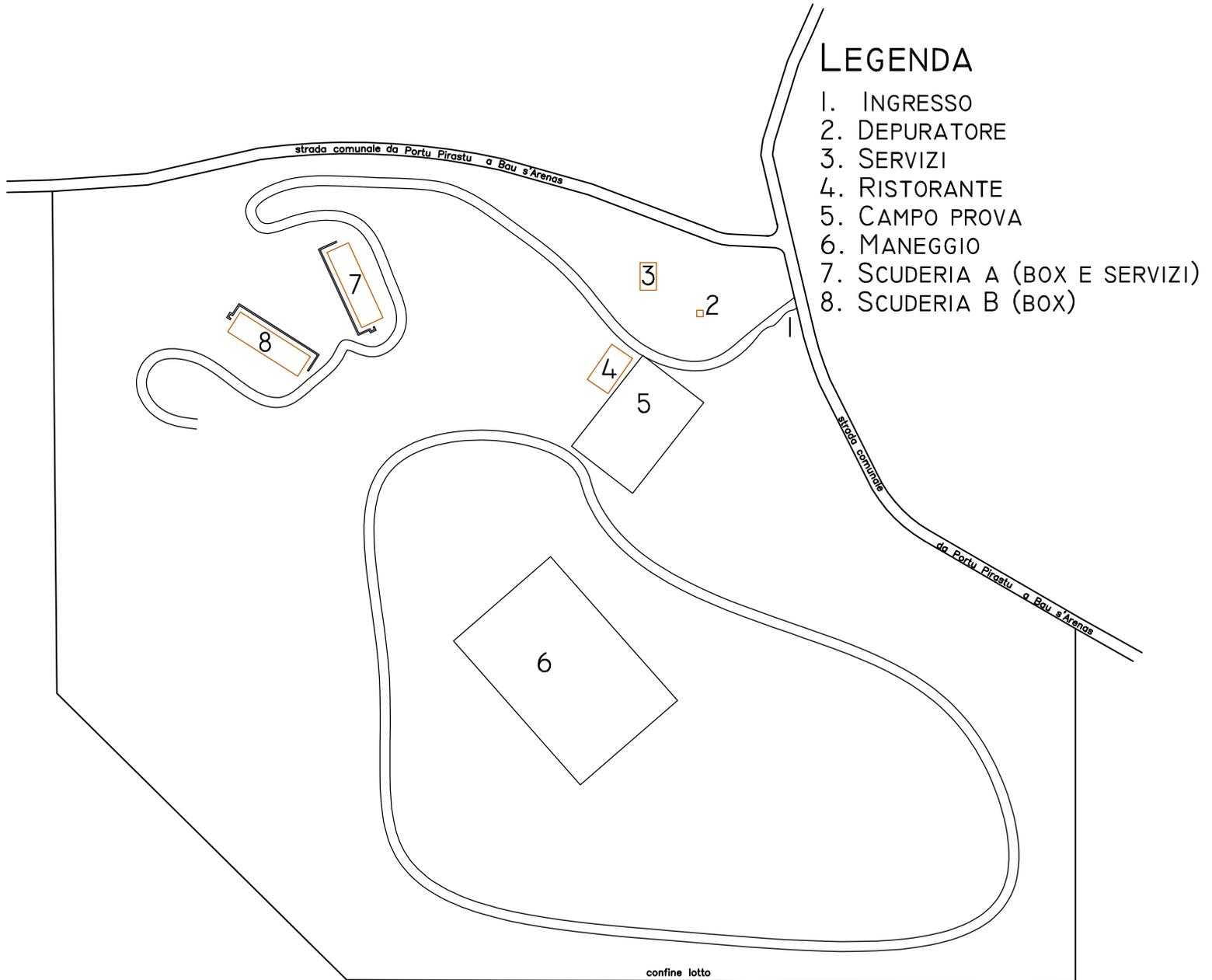
3

132

19

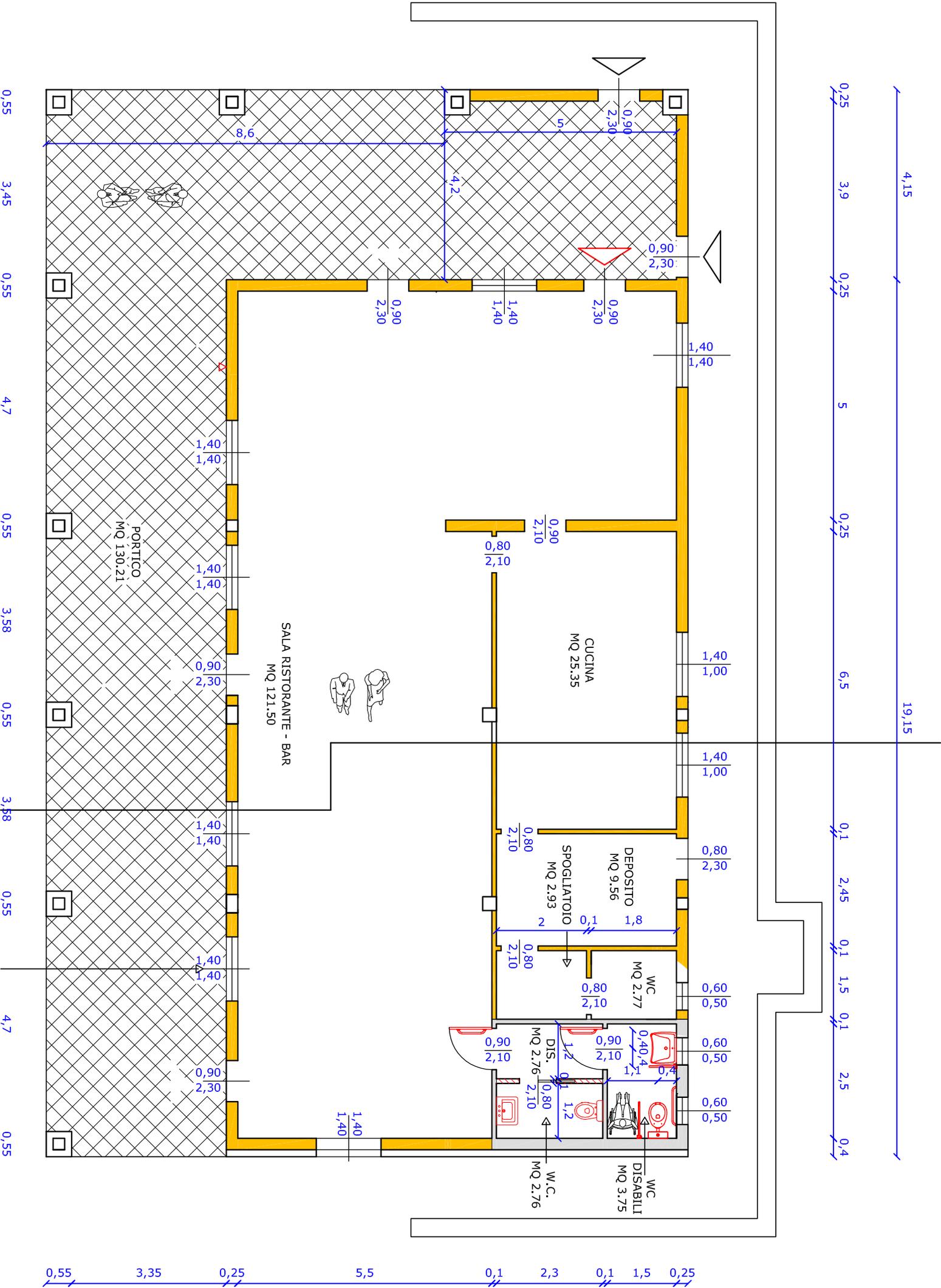
3

PLANIMETRIA GENERALE

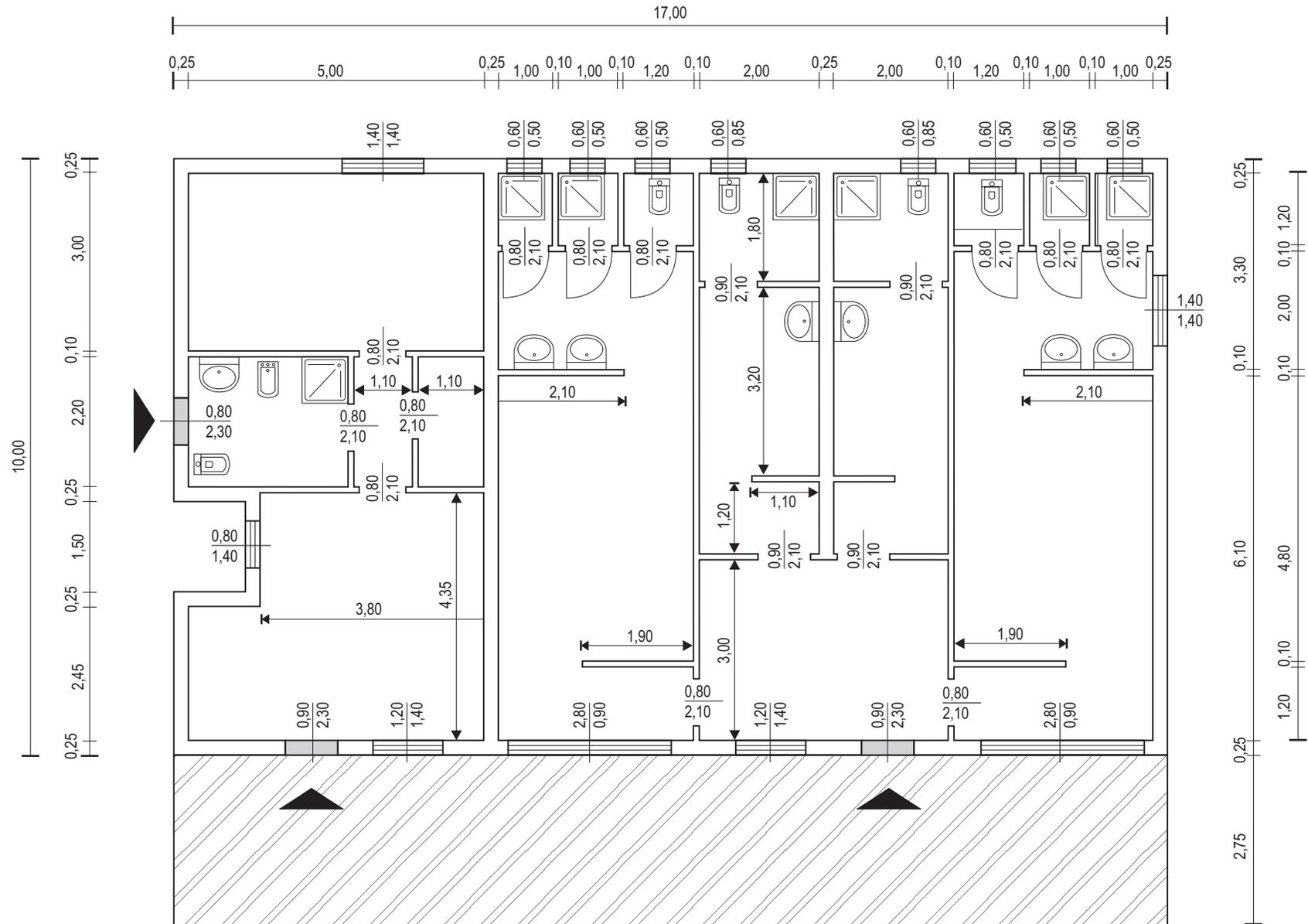


LEGENDA

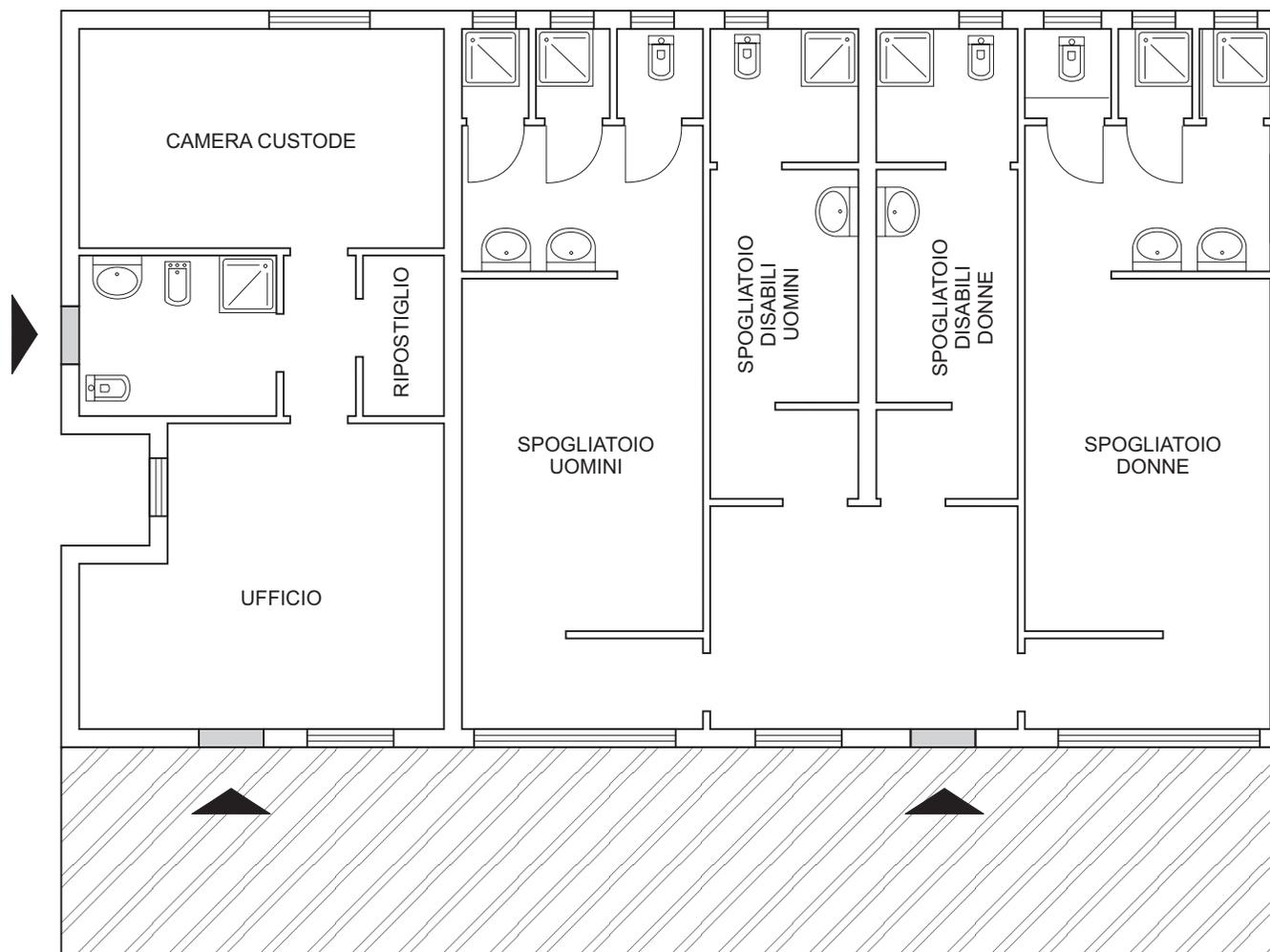
1. INGRESSO
2. DEPURATORE
3. SERVIZI
4. RISTORANTE
5. CAMPO PROVA
6. MANEGGIO
7. SCUDERIA A (BOX E SERVIZI)
8. SCUDERIA B (BOX)



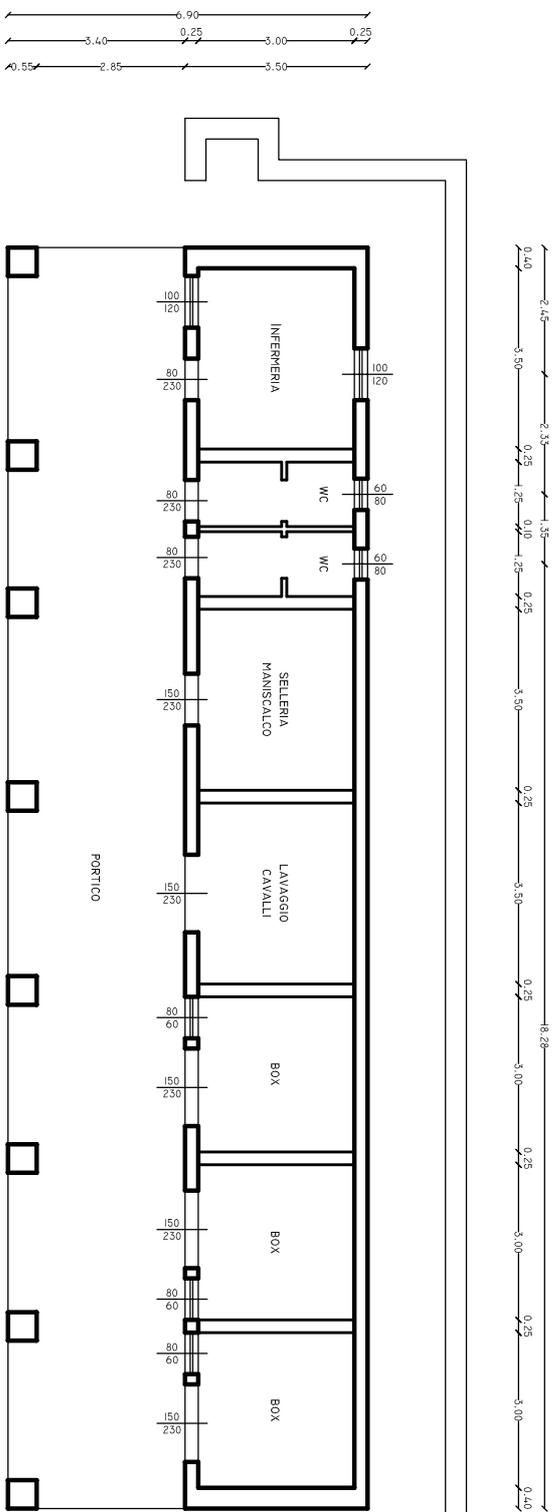
PIANTA CORPO SERVIZI "B" - CUSTODE - UFFICIO- SPOGLIATOI



PIANTA CORPO SERVIZI "B" - CUSTODE - UFFICIO- SPOGLIATOI



PIANTA SCUDERIE C (BOX E SERVIZI)



PIANTA SCUDERIE D (BOX)

