Comune di Siurgus Donigala

Provincia Sud Sardegna
Via Kennedy 1 – 09040 Siurgus Donigala (SU)

Codice Fiscale ***80014110920***	Telefono ***070 989736***	*P.E.C.* ***protocollo@pec.comune.siurgusdonigala.ca.it***
Partita IVA ***01430500924***	Fax ***070 989111***	*Sito Web* ***www.comune.siurgusdonigala.ca.it***

DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI ALBERGO-RISTORANTE "CAVANATZU"

Articolo 1 — Oggetto e finalità

1.1 Ai sensi degli art. 64 e seguenti del R.D. n. 827/1924 e s.m.i. è indetto un bando per la concessione degli immobili comunali adibiti ad albergo e ristorante situati a Siurgus Donigala (CA) in località Cavanatzu della superficie edificata di mq. 577,00 , superficie esterna di pertinenza mq. 10.392,00.

Articolo 2 — Locali e arredi e attrezzature a disposizione del concessionario

2..1 L' "Albergo Ristorante Cavanazzu" ha sede nei locali allo scopo allestiti dall'Amministrazione Comunale situati a Siurgus Donigala (CA) sull'asse turistica in località Cavanazzu/Gennedda, costituiti da due corpi di fabbrica separati della superficie complessiva di mq.577,00 (corpo camere pari a n° 10 e corpo Hall-Reception, cucina e sala ristorante con annessa piscina scoperta) insistenti in due diverse aree; le due aree sono attraversate dalla viabilità che collega l'abitato di Siurgus Donigala con il lago Mulargia; i due corpi di fabbrica sono collegati da un ponte realizzato in legno lamellare che interseca la sudetta viabilità censiti in catasto al Foglio 21 Mappali 73.78 sub 1. Nel dettaglio vengono meglio rappresentate nella planimetria di cui agli *Allegati A* e B

2.2 All'interno delle strutture sono presenti gli arredi e le attrezzature di cui all'*Allegato C.*

2.3 Oltre ai locali , arredi e attrezzature citati, il concessionario avrà la disponibilità di un'area di mq 10.392,00 come da planimetria di cui al succitato all'*Allegato B.*

2.4 Le strutture gli impianti e gli arredi nello stato attuale in cui si trovano, non consentono una immediata utilizzazione nel rispetto delle norme in materia sanitaria, sicurezza, e prevenzione incendi, ma necessitano di lavori di manutenzione straordinaria, ordinaria e di completamento.
Il gestore dovrà a sua cura e spese completare e/o adeguare le strutture e gli impianti e gli arredi alle proprie esigenze imprenditoriali nel rispetto delle norme tecniche vigenti, e provvedere al completamento delle strutture se necessario all'installazione di impianti e di apparecchiature e degli arredi necessari al funzionamento di tutte le strutture , al fine di dotare le attività di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente, sia in materia sanitaria sia in materia si sicurezza, e in materia di prevenzione incendi, per quanto riguarda l'acquisizione del Certificato Prevenzione

incendi da parte del comando provinciale dei vigili del fuoco, e per gli adempimenti alle prescrizioni regionali antincendio;
Tutte le spese e gli oneri relativi all'adempimento degli interventi in questione sono ad esclusivo carico del concessionario. Pertanto non sarà riconosciuta, per tali opere, alcuna pretesa di rimborso od indennizzo a qualsiasi titolo richiesti.

L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.
Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali.
E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.
Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cure e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il medesimo onere è sancito ove l'assegnatario intenda richiedere il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, senza alcun obbligo per qualsiasi Settore dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 3 — Attività ammesse ed obblighi del concessionario

3.1 Il concessionario dell' "Albergo Ristorante Cavanazzu" per quanto concerne la tipologia di attività potrà:

a) esercitare l' attività di pubblico esercizio , dall'accoglienza dei clienti, al servizio di ristorazione, al servizio di bar (somministrazione alimenti e bevande).

b) organizzare attività culturali, musicali, artistiche, previa autorizzazione dei competenti uffici. L'utilizzo dell'area di pertinenza è comunque soggetta alle norme relative alla sicurezza .;

Sono vietate, salvo autorizzazione scritta da parte del Comune di Siurgus Donigala, le modifiche della destinazione delle strutture;

3.2 Il concessionario dell' "Albergo Ristorante Cavanatzu" per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni, l'organizzazione gestionale ed il canone dovrà:

a) provvedere a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati e in dotazione (in aggiunta alle attrezzature e all'arredamento forniti dal Comune quali risultanti dall'***Allegato C)***, che reputerà necessari per il buon svolgimento delle attività, senza nulla pretendere nei confronti del Comune. Alla data di scadenza della concessione, il concessionario dovrà provvedere alla rimozione delle attrezzature, arredi ed effetti d'uso dallo stesso collocati nell'area attrezzata e/o nelle strutture. In alternativa a quanto previsto nel precedente comma il Comune si riserva la

facoltà di acquistare, alla fine del periodo di concessione, le strutture, le attrezzature e gli arredi installati dal concessionario, previa valutazione del loro valore da parte del personale del Comune o da parte di un tecnico esterno all'uopo incaricato

b) utilizzare le attrezzature e l'arredamento fornito dal Comune con la diligenza del buon padre di famiglia e risarcire all'Amministrazione Comunale qualsiasi danno causato agli stessi, agli arredi, agli impianti e agli immobili volontariamente o anche involontariamente;
c) assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale comprese tutte le spese relative ai consumi (riscaldamento, energia elettrica, acqua potabile, telefono etc.), alle pulizie, imposte e tasse, niente escluso, e provvedere alla voltura a proprio nome dei contratti relativi alle varie utenze ;
d) stipulare polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esercizio dell'attività commerciale con massimale adeguato all'entità del rischio senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune di Siurgus Donigala;
e) stipulare una polizza assicurativa incendio e atti vandalici delle strutture , degli arredi e delle attrezzature con massimale non inferiore ad euro 1.000.000,00, da consegnare in copia al Comune prima della sottoscrizione del contratto;

f) prestare, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e del risarcimento dei danni eventualmente arrecati al Comune, cauzione definitiva dell'importo di euro 11.340,00l mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da primario Istituto di Credito o primaria Compagnia di Assicurazioni, recante le clausole della rinuncia del fideiussore sia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale sia ad avvalersi dei termini di decadenza di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché l'impegno del fideiussore stesso ad effettuare il pagamento della somma garantita entro quindici giorni dietro semplice richiesta scritta del Comune di Siurgus Donigala.

g) provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali ed alla loro custodia ;
h) provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature e dell'arredamento di cui all'Allegato B.messi a disposizione dal Comune ed alla loro custodia;
i) provvedere alla pulizia delle aree, come da planimetria di cui all'Allegato A;
j) provvedere, con la frequenza necessaria richiesta dalle stagioni, alla pulizia delle griglie, delle canalette di scolo e delle grondaie di esclusiva competenza del ristorante dalle foglie e da ogni altro materiale;
k) provvedere alla pulizia e alla manutenzione ordinaria del manto erboso del prato ornamentale situato nella parte posteriore dell'edificio; di cui all'Allegato A, evitando di occupare le adiacenze dell'immobile con depositi temporanei di casse o di materiale di rifiuto tale da comprometterne l'ordine e la pulizia;
l) corrispondere, entro il 10 del 1° mese di ogni trimestre al Comune il canone trimestrale dovuto per contratto.

3.3 Il concessionario dell' "Albergo Ristorante Cavanatzu" dovrà inoltre:

a) munirsi prima dell'inizio dell'attività di tutte le autorizzazioni necessarie previste dalla normativa vigente in materia.

b) segnalare tempestivamente agli Uffici Comunali o agli Organi di Polizia situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano le strutture.

Articolo 4 — Obblighi del Comune

4.1 Il Comune metterà a disposizione del concessionario i locali e gli spazi di cui all'articolo 2, punto 2.1 e punto 2.3 come da ***Allegati A e B)***, allestiti ed arredati con materiali acquistati di cui al punto 2.2., come da ***Allegato C)***.

Articolo 5 — Canone

5.1 Il canone, e' fissato in Euro 12.600,00 annui (dodicimilaseicento) a base d'asta più Iva nella misura ordinaria se dovuta con ammissione di offerte soltanto in aumento e inizierà a decorrere dalla data di consegna dei locali e attrezzature.

5.2 La ditta affidataria corrisponde all'Amministrazione comunale annualmente il corrispettivo offerto in sede di gara quale canone di concessione. Il canone dovrà essere versato per il primo anno in n. 2 due rate semestrali posticipate al secondo anno di conduzione (la prima entro il 31 gennaio e la seconda entro il 31 luglio) e a partire dal secondo anno con rate trimestrali anticipate di pari importo (entro la prima decade di ogni trimestre) a mezzo di bonifico bancario presso la tesoreria comunale con spese a carico del Coduttore.

5.3 A partire dal secondo anno il canone annuo sarà indicizzato annualmente secondo i dati ISTAT rilevati al 31 dicembre di ogni anno, senza necessità di apposita richiesta da parte del Comune.

5.4 La ditta affidataria non può, per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone e non può far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente. Il mancato pagamento del canone protratto per due trimestri dà facoltà al Comune di risolvere il contratto con risarcimento dei danni subiti dal Comune medesimo.

Articolo 6 — Requisiti del concessionario

6.1 Gli immobili e le attrezzature "Albergo Ristorante Cavanatzu" saranno concessi dal Comune ad un soggetto imprenditoriale costituito o da costituirsi come ditta individuale o in forma di società di qualsiasi tipo.

6.2 Il titolare di ditta individuale o i soci e l'eventuale preposto in caso di società dovranno comunque essere in possesso dei requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Articolo 7 — Durata del contratto — Divieto di sub-ingresso

7.1 Il contratto di concessione in locazione avrà la durata di anni 9 (nove) decorrenti dalla data del verbale di consegna oppure dalla data di stipula del contratto a seguito della disposizione di aggiudicazione definitiva della gara. In ogni caso l'aggiudicatario non potrà ottenere il possesso del bene se prima non avrà provveduto a presentare la documentazione necessaria per la stipula del contratto di locazione, inclusa la cauzione definitiva. . Al termine dei nove anni l'Amministrazione Comunale potrà procecedere ad un rinnovo per ulteriori nove anni ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..

7.2 Non è consentita la cessione del contratto , neppure previa autorizzazione dell'Amministrazione. In caso di recesso e rescissione l'Amministrazione potrà procedere ad un nuovo affidamento esclusivamente mediante nuova gara.

7.3 Non sono consentite variazioni della veste giuridica del contraente originario (passaggio da ditta individuale a società) o variazioni della compagine societaria (ingresso di nuovi soci, con o senza recesso dei vecchi) finalizzati ad eludere il divieto stabilito al comma precedente, salvo causa di forza maggiore che verranno comunque valutati insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale. Resta inteso che, qualora si verificasse quest'ultimo caso, i nuovi soggetti dovranno possedere tutti i requisiti previsti dal bando per l'accesso.

Articolo 8 — Recesso dal contratto

8.1 In caso di recesso nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dal Comune al concessionario uscente il quale avrà diritto di asportare dall'esercizio tutto quanto conferito ai sensi dell'articolo 3.2, lettera a).

8.2 La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 giorni dalla cessazione dell'attività, previo accertamento in contraddittorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del gestore.

Articolo 9 - Revoca della concessione

9.1 La concessione può essere revocata per motivi di interesse pubblico.

9.2 Inoltre la concessione decade qualora si verifichino gravi inadempimenti, quali morosità accertata contestata mediante diffida rimasta inottemperata; modifiche non autorizzate alla struttura e/o mutamento della destinazione; perdita dei requisiti previsti per l'esercizio dell' attività di somministrazione;

9.3 In caso di revoca nessuna indennità o rimborso a nessun titolo sarà dovuto dal Comune al concessionario, che avrà diritto di asportare dall'esercizio tutto quanto conferito ai sensi dell'articolo 3.2 lettera a).

9.4 Per lo svincolo della cauzione si procederà secondo quanto previsto al precedente articolo 8, punto 2.

Articolo 10 — Modalità di aggiudicazione

10. 1 L'asta pubblica sarà tenuta con il metodo dell'offerta segreta in conformità di quanto stabilito dagli artt. 64 e segg. e dall'art. 73 lett.c) del R.D. 23.05.1924, n. 827 e sue modifiche ed integrazioni.

10.2 Si procederà all'aggiudicazione dell' asta anche in presenza di una sola offerta valida.

10.3 In caso di offerte uguali si provvederà all'aggiudicazione a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924.

Articolo 11 — Modalità di partecipazione

Per essere ammesso all' asta ogni concorrente, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 23.05.1924 n. 827, dovrà far pervenire il plicco, sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, contenente la « Documentazione Amnistrativa » e « l'offerta economica », indirizzato al COMUNE DI SIURGUS DONIGALA – Via Kennedy, n.1 – 09040 SIURGUS DONIGALA, tramite il servizio postale con raccomandata A/R **(farà fede il timbro postale)** o presentata direttamente al Protocollo del Comune in via Kennedy 1, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 02/11/2021** ad esclusivo rischio del mittente, **pena la tassativa esclusione**

Il suddetto plico dovrà contenere n. 2 buste come segue:

- Busta 01 "Documentazione amministrativa" che dovrà a sua volta contenere, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione resa in carta semplice:

1) dichiarazione (come da modello allegato 1), debitamente firmata dal concorrente, con la quale il concorrente stesso facendo esplicito riferimento all'asta attesti: "Di essersi recato sul posto dove sono ubicati gli immobili , di aver preso conoscenza delle condizioni di fatto e di diritto attuali degli immobili , delle pertinenze e degli arredi e attrezzature , di aver preso conoscenza delle condizioni della locazione e del presente disciplinare *e sulla base di tale esame di aver conseguentemente fatto le proprie valutazioni in merito all 'offerta formulata che ritiene di propria convenienza.* " -.

2) Autocertificazione in carta libera (come da modello Allegato 2) con la quale il concorrente attesti, sotto la propria responsabilità :

- di essere in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 18 maggio 2006, n.5 e successive modifiche ed integrazioni nonché dalla normativa vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
- di essere iscritto nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Per coloro che non sono iscritti alla Camera di Commercio, oppure che pur essendo iscritti non operino nei settori consentiti dal presente disciplinare, la dichiarazione, deve illustrare tali circostanze e contenere l' impegno a presentarsi ai competenti uffici per adempiere a quanto previsto dalla normativa di settore per l'esercizio dell'attività commerciale o artigianale (sempre del tipo consentito dal presente disciplinare). Tali adempimenti dovranno essere completati entro 120 giorni dall'esperimento della gara, a pena di decadenza, salvo che il ritardo non sia imputabile all'aggiudicatario.
- che l'impresa/società, il titolare/legale rappresentante, i soci amministratori (per S.n.c. ed S.a.s.), gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza (per le altre società e consorzi) non hanno subito alcuna condanna penale passata in giudicato, né sentenze di applicazione della pena su richiesta ex art. 444 del codice di procedura penale, e che non è pendente nei loro confronti un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 27.12.56 n. 1423 (in caso contrario si dovranno dichiarare tutte le condanne e misure di prevenzione subite);

- che l'impresa non si trova in stato di fallimento o di liquidazione coatta o di amministrazione controllata o di concordato preventivo e chi sono i legali rappresentanti.

- di non trovarsi nelle condizioni previste dall'art. 9, secondo comma lettera c), del D.Lgs. n. 231/2001 o in altra condizione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica

Amministrazione e comunque di non trovarsi in altra situazione ostativa alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione;

- di non aver subito protesti cambiari e di assegni nell'ultimo quinquennio.

- il mantenimento delle posizioni previdenziali ed assicurative presso: -INPS (nel caso di iscrizione presso più sedi, indicarle tutte)-INAIL (nel caso di iscrizione presso più sedi, indicarle tutte e che l'impresa stessa e in regola con versamenti ai predetti enti;

3) copia del documento di identità di chi presta la dichiarazione.

4) Copia del « Discplinare per la concessione degli immobili comunali » sottoscritto in ogni pagina dal concorrente.

Busta 02 « Offerta economica « che dovrà a sua volta contenere l'offerta per la locazione commerciale degli immobili , redatta in bollo da € 16,00 (come da modello allegato 4) espressamente riferita all'asta di cui trattasi e debitamente firmata dal concorrente, dovrà indicare, **a pena di esclusione**:

a) l'indicazione dell'aumento percentuale sul canone annuo a base di gara, da indicarsi sia in cifre che in lettere, che il concorrente offre per la locazione dell'unità immobiliare;
b) nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio, codice fiscale del concorrente e, nel caso di società, dovranno essere indicati l'esatta ragione/denominazione sociale e gli altri dati, anche del legale rappresentante in grado di i mpegnare la società.

L'offerta non verrà presa in considerazione se in diminuzione sul canone base fissato, se sottoposta a condizione, se generica o mancante di alcuni degli elementi e documenti prescritti. La presentazione dell'offerta equivale a proposta irrevocabile da parte dell'offerente, mentre non vincola il Comune fino a quando non sarà avvenuta la sottoscrizione del contratto di locazione.
L'aggiudicatario rimane, quindi, vincolato alla propria offerta fino all'avvenuta stipulazione del contratto di locazione.
Nel caso di discordanza fra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, si ritiene prevalente quest'ultimo.
Nel caso di presentazione di più offerte da parte dello stesso offerente in relazione allo stesso locale, viene presa in considerazione unicamente l'ultima pervenuta secondo l'ordine di protocollo.
Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Siurgus Donigala per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.
Il plico sigillato indirizzato al Comune di Siurgus Donigala via Kennedy n. 1 – dovrà recare , oltre il nominativo del mittente, la seguente annotazione:
"OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE "DEGLI IMMOBILI COMUNALI ADIBITI AD ALBERGO RISTORANTE POSTI IN LOCALITÀ "CAVANATZU" .

Si avverte che oltre detto termine non resta valida alcun'altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente e che non si farà luogo ad offerta di miglioria, né sarà consentita in sede di gara, la presentazione di altra offerta.
L'aggiudicatario dovrà essere in grado di stipulare il contratto di concessione in locazione nel termine di 120 giorni dalla disposizione del Responsabile del servizio di presa d'atto dell'aggiudicazione disposta in sede di gara, con avvertenza che, scaduto tale termine, per fatto dell'aggiudicatario stesso, l'aggiudicazione si intenderà revocata con la perdita da parte del medesimo della somma versata a titolo di cauzione provvisoria che sarà incamerata dal Comune.

Tutte le altre condizioni d'asta sono contenute nella disposizione del Responsabile del servizio in visione, dal lunedì al venerdì, presso l'ufficio Segreteria del Comune, dalle ore 9.00 alle ore 13.00
La partecipazione alla gara implica la piena conoscenza delle condizioni sopra descritte e di quelle indicate nel bando e negli atti in visione e l'aggiudicatario non potrà quindi sollevare eccezioni al riguardo:

Articolo 12 — Controversie

12.1 Nel caso che insorgano controversie sull'interpretazione del presente disciplinare o del contratto che sarà stipulato a seguito della concessione e sulle modalità di attuazione dello stesso sarà competente esclusivamente il Foro di Cagliari.

Articolo 13 — Registrazione e spese

13.1 Sono a carico della ditta affidataria tutte le spese, imposte e tasse inerenti la stipula e registrazione del contratto e la fase esecutiva dello stesso.

Art. 14 Validità delle comunicazioni

L'aggiudicatario riconosce valide, e produttive di effetti, tutte le comunicazioni inviate dal Comune tramite il servizio postale e via PEC comunicati dallo stesso.

Articolo 15 — Norme di rinvio

15.1 Per quanto non previsto dal presente disciplinare si fa riferimento al Codice Civile, alle norme in materia di organizzazione degli enti locali e alle norme di settore.

Allegati :
Allegato A) e B) planimetrie ;
Allegato C) elenco beni ;
Alletato 1) schema dichiarazione sostitutiva;
Allegato 2) schema autocertificazione
Allegato 3) dichiarazione preposto ;
Allegato 4) schema offerta economica