

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "CAMPING-OSTELLO DELLA GIOVENTU'".

Premesso che:

con DDG n. 1186/S8 del 09.09.2013, registrato alla Corte dei Conti il 10.10.2013 fg 58 reg. n. 1, l'Assessorato del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo – Dipartimento Turismo, Sport e Spettacolo ha finanziato il progetto relativo ai lavori di "Recupero e ristrutturazione struttura comunale "camping" di contrada Mongerrati per finalità ricettive del tipo Ostello della gioventù nell'ambito del turismo sociale e scolastico legato al Centro per la ricerca, la divulgazione e la didattica delle scienze astronomiche, linea 3.3.2.1 PIST PO 2007-2013, per l'importo di € 1.587.690,45 e che il Comune di Isnello ha cofinanziato la suddetta opera con l'importo di € 176.410,10 assumendo il mutuo concesso dalla CDP S.p.a. di Roma con contratto di prestito di scopo ordinario Posizione n. 6004519 sottoscritto il 10.12.2012;

Ai sensi della deliberazione della Giunta comunale n.28 del 24.03.2022, con Determinazione Dirigenziale n.26 del 31.03.2022 è stato approvato il bando asta pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà del Comune denominata "Camping-Ostello della gioventù" di seguito identificata:

-catasto fabbricati del Comune al foglio di mappa 9, particella 54, categoria D/8, contrada Mongerrati snc, piano T-S1, Rendita € 42.000,00.

Al fine di garantire la massima apertura e la massima concorrenzialità il bando di gara, unitamente ai suoi allegati, verrà pubblicato per giorni consecutivi 30 (trenta) sull'albo pretorio nella sezione bandi di gara e nella sezione news: <http://www.comune.isnello.pa.it>.

1. DESCRIZIONE IMMOBILE

Per una descrizione dettagliata della struttura si rinvia alla Descrizione degli Immobili e Planimetrie (Allegato A) allegata al presente bando.

2. OGGETTO DEL BANDO

L'oggetto del presente bando è la locazione dell'unità immobiliare di proprietà del Comune denominata "Camping-Ostello della gioventù".

La destinazione d'uso consentita è l'esercizio e la fornitura agli utenti dei seguenti servizi:

- attività di camping – ostello;
- servizio di bar e ristorante anche ai non alloggiati.

L'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, restando inteso che gli interventi di adeguamento funzionale e impiantistico dovranno essere tutti realizzati a cura e spese del conduttore.

La locazione include altresì l'utilizzo di diverse attrezzature e arredi (vedi allegato A, paragrafo 4e) nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

3. DURATA DEL CONTRATTO

La locazione dell'unità immobiliare, trattandosi di locazione ad uso diverso dall'abitazione, sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata non inferiore a nove anni. Alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori nove anni, salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei mesi, comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4. CANONE DI LOCAZIONE

Il pagamento del canone di locazione avverrà in rate trimestrali anticipate mediante versamento al tesoriere comunale, entro il giorno 5 del primo mese del trimestre di riferimento, in ogni caso come meglio specificato nel contratto di locazione. Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente, a partire dal quinto anno, con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nei limiti di legge.

5. DESTINAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO

La destinazione d'uso consentita è l'esercizio e la fornitura agli utenti dei seguenti servizi:

- attività di camping – ostello;
- servizio di bar e ristorante anche ai non alloggiati.

Sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

Le modalità della locazione sono quelle indicate nello schema di contratto allegato al presente bando e visionabile presso gli uffici comunali.

6. IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE ANNUA

L'importo del canone di locazione non potrà essere inferiore all'importo a base di gara di seguito indicato:

- euro/anno 5.000,00 per i primi cinque anni
- euro/anno 13.000,00 per i successivi quattro anni

oltre la manutenzione, la pulizia ed il controllo della struttura comunale.

In caso di rinnovo il canone annuo sarà pari ad € 13.000,00 per ogni anno, oltre l'incremento offerto in sede di gara e rivalutazione ISTAT maturata.

L'importo a base d'asta è il riferimento da utilizzare per formulare un'offerta economica pari o in aumento del canone al fine dell'aggiudicazione dell'immobile. Sono escluse le offerte al ribasso. La migliore proposta sarà selezionata secondo il criterio della maggior offerta in percentuale pervenuta rispetto al canone mensile posto a base d'asta. Il suddetto canone a base d'asta è determinato in base all'effettivo stato dell'immobile e, pertanto, alcun reintegro potrà essere richiesto per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e strutturale, da ritenersi interamente a carico degli aggiudicatari.

Il canone annuo, così come stabilito in fase di aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del quinto anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78.

7. INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

L'aggiudicatario s'impegna ad effettuare a proprie spese gli interventi manutentivi che dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dal computo metrico redatto dall'ufficio tecnico comunale, da realizzarsi entro quattro mesi dall'aggiudicazione ed allegato al presente bando (allegato F). I lavori da eseguirsi dovranno essere affidati a imprese qualificate in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente ed essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Isello previa valutazione della documentazione (progetto, relazione tecnico-descrittiva e computo metrico estimativo) presentata a firma di un tecnico abilitato. Il soggetto aggiudicatario dovrà munirsi, altresì, dei necessari titoli abilitativi edilizi, nonché di tutti i pareri, nullaosta, ecc., necessari all'esecuzione dell'intervento e all'esercizio dell'attività per la quale il bene è stato assegnato.

Tutte le opere realizzate resteranno di proprietà dell'Amministrazione senza che possano essere vantati crediti per la loro realizzazione.

I locali saranno assegnati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed i soggetti che intendono partecipare al bando dovranno ritenersi consapevolmente informati della condizione in cui si trovano. Non vi sarà luogo, pertanto, ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e nell'indicazione delle

superfici, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso dall'aggiudicatario.

Sono da ritenersi a carico dell'assegnatario le spese per l'adeguamento all'uso che riterrà farne, le spese per gli allacci delle utenze di energia elettrica, idrica e telefonica, nonché qualsiasi intervento di riparazione e/o sezionamento di impianti, adeguamento tecnico e igienico-sanitario che sarà necessario.

Sono inoltre a carico dell'assegnatario le spese relative all'attestazione di prestazione energetica ai fini del perfezionamento del contratto di locazione d'uso.

Rimangono a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto.

L'assegnazione non costituisce, pertanto, impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte del Comune di Isnello o di altri Enti pubblici. In mancanza dei suddetti titoli, si potrà procedere alla decadenza dall'assegnazione e/o alla risoluzione contrattuale.

Il locatario non potrà avanzare pretese di alcun tipo per interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché strutturale che si rendessero necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale.

8. RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Nell'ipotesi di risoluzione anticipata dipendente da causa imputabile al conduttore stesso, nessuna indennità, neanche quella di cui agli artt. 1592 e 1593 C.C., potrà il conduttore richiedere al Comune di Isnello a ristoro della somma spesa per l'esecuzione delle opere tutte sopra descritte dallo stesso eseguite sull'immobile, che rimarranno di proprietà del Comune di Isnello, che nulla dovrà rimborsare al conduttore a nessun titolo.

9. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto il conduttore, prima della sottoscrizione dello stesso, dovrà costituire una cauzione definitiva pari ad € 15.000,00, anche sotto forma di garanzia emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 285/93.

10. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà effettuata con il criterio di aggiudicazione dell'offerta più conveniente per il Comune di Isnello, ai sensi del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni, e si terrà in analogia all'art. 73, e con le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

Non saranno ammesse offerte in ribasso. Il canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio.

11. ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore dovrà farsi carico dei seguenti oneri:

- le utenze di energia elettrica, acqua e gas, sorveglianza e guardiana, cura del verde.

Il conduttore dovrà, inoltre, a sua cura e spese:

- eseguire gli ordinari interventi di manutenzione e/o ristrutturazione edilizia e miglioramento funzionale necessari all'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie per lo svolgimento dell'attività;

- ogni intervento sull'immobile dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione comunale e resterà a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno;

- acquisire tutte le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività;

- richiedere le autorizzazioni necessarie all'utilizzo dell'acqua proveniente dal pozzo comunale ubicato nella vicinanza della struttura. Se è necessario resta a carico dello stesso conduttore dotare la struttura di adeguato potabilizzatore dell'acqua;

- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, anche a mezzo di idonea polizza assicurativa, sollevando il Comune di Isnello da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro, ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81.

- produrre Polizza assicurativa a copertura di eventi dannosi derivanti da incendio, scoppio e fulmini

per la struttura di che trattasi dell'importo di €. 3.000.000,00.

12. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla gara, tutte le persone fisiche, ditte individuali o società di persone regolarmente costituite o da costituire, che alla data del presente bando:

- Siano cittadini italiani;
- Siano in possesso dei requisiti previsti all'art. 71 del D. Lgs. 26 marzo 2010 n. 59 (requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali) come modificato ed integrate dall'art. 9 del D. Lgs. 6 agosto 2012 n. 147, che in ogni caso devono essere acquisiti entro mesi sei dalla data di aggiudicazione.

13. MODALITÀ DI VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-professionale, verrà autocertificato in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione e verrà verificato dall'Amministrazione Comunale nei termini di Legge.

14. CONDIZIONI PER L'AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà con il sistema delle offerte segrete che non possono essere inferiori al prezzo a base d'asta, pena l'esclusione dalla gara. L'aggiudicazione è ad unico incanto ed avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più conveniente. Qualora due o più concorrenti offrissero lo stesso prezzo, si procederà ai sensi dell'articolo 77 del R.D. n. 827/1924:

se i concorrenti saranno presenti si procederà nella medesima adunanza ad una licitazione privata fra essi soli a partiti segreti; colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che avranno fatto offerte uguali sarà presente all'adunanza ovvero, se presenti, non vorranno migliorare l'offerta, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

L'aggiudicazione avrà luogo anche nel caso vi sia un solo concorrente che abbia presentato l'offerta valida. Le modalità di svolgimento e di partecipazione sono regolate dal presente bando che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta presso il sito web o l'Ufficio Patrimonio del Comune di Isnello.

L'aggiudicatario, la società costituita, sarà vincolato ad effettuare la stipulazione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data d'aggiudicazione e comunque nei tempi più brevi posti dall'Amministrazione Comunale.

15. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Il sopralluogo dell'immobile è ritenuto necessario e indispensabile per prendere perfetta conoscenza del fabbricato e dei relativi spazi di pertinenza oltre che dell'ubicazione rispetto al territorio comunale, di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della domanda, nonché sullo stato di fatto delle attrezzature e degli arredi ed è, quindi, obbligatorio. Il sopralluogo potrà essere effettuato esclusivamente dal titolare dell'attività. I sopralluoghi potranno essere svolti anche collettivamente, con la presenza contemporanea di più interessati, previo appuntamento da concordarsi con l'Ufficio Patrimonio. Al termine del sopralluogo, l'interessato dovrà sottoscrivere il verbale di avvenuto sopralluogo da allegare alla domanda di partecipazione all'Asta.

16. NORME PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

L'offerta dovrà essere presentata con le seguenti modalità:

Il PLICO (busta grande) chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la dicitura: "ASTA PUBBLICA PER LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE "CAMPING-OSTELLO DELLA GIOVENTU'", oltre all'indicazione di mittente e destinatario, dovrà contenere:

1 - LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, conformemente al facsimile di cui all'allegato B), che dovrà essere sottoscritta con firma leggibile. Alla suddetta domanda dovrà essere allegata, a pena di esclusione, una copia fotostatica di un documento di identità non scaduto del sottoscrittore. Dovrà essere allegato anche il verbale di avvenuto sopralluogo.

2 - OFFERTA ECONOMICA, redatta in bollo e conformemente al fac-simile di cui all'allegato C),

con il rialzo percentuale, in cifre e in lettere, e recante la data e la firma dell'offerente; l'offerta dovrà essere inserita, a pena di esclusione, in una ulteriore busta (busta piccola), sigillata e firmata sui lembi di chiusura, contrassegnata con la dicitura: "ASTA PUBBLICA PER LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE "CAMPING-OSTELLO DELLA GIOVENTU'".

3 – ATTESTAZIONE DEL VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE, i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta, pari ad € 1.000,00 (mille virgola zero zero) mediante versamento presso la Tesoreria Comunale: "BCC San Giuseppe delle Madonie" IBAN IT80G089764338000000000370. Tale somma verrà trattenuta all'aggiudicatario in conto deposito cauzionale (a scomputo della prima rata del contratto) ed immediatamente restituita ai concorrenti non aggiudicatari senza corresponsione di interessi. Il PLICO (di cui sopra) dovrà pervenire con qualsiasi mezzo, all'Ufficio Protocollo del Comune di Isnello in Corso Vittorio Emanuele II, n.14, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 09 marzo 2023. Il tempestivo inoltro, rimane, in ogni caso, ad esclusivo rischio del mittente; ove per qualsiasi ragione il plico non giungesse a destinazione in tempo utile, lo stesso non sarà aperto ed esaminato. La mancata indicazione del mittente e dell'oggetto, o qualora il plico non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, determinerà, d'ufficio, la declaratoria di inammissibilità del plico che, pertanto, non sarà esaminato. Non saranno ammesse offerte integrative o modificative di quella già consegnata. La mancanza del documento attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, nonché la mancanza dei sigilli e delle firme sui lembi di chiusura delle buste, determinano l'esclusione dalla gara. L'apertura delle buste avrà luogo presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Isnello, in seduta pubblica, nel giorno e nell'ora stabiliti dalla Commissione e resi noti mediante pubblicazione sul portale istituzionale del Comune di Isnello.

17. MODALITÀ D'ESPERIMENTO DELLA GARA

Il giorno stabilito, nella sede dell'Amministrazione Comunale, in seduta pubblica, la Commissione procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto della busta ed all'ammissione alla gara. La Commissione procederà di seguito all'apertura delle buste sigillate "OFFERTA ECONOMICA". L'assegnazione verrà aggiudicata a chi avrà formulato l'offerta più conveniente per il Comune di Isnello (percentuale di rialzo più alta).

18. CONDIZIONI GENERALI

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

L'aggiudicatario si intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con il solo atto di aggiudicazione provvisoria. L'Amministrazione si riserva, in qualunque momento sino alla stipula del contratto, la facoltà di recedere dalle operazioni di locazione. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e conseguentemente sarà restituito il versato, escluso ogni altro indennizzo. Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dalla locazione o non si presenti per la stipula del contratto, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà l'importo già versato a titolo di cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dalla inadempienza.

Nel caso in cui non si effettui la stipula del contratto con il primo aggiudicatario si procederà allo scorrimento della graduatoria. La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla stipula del contratto di locazione. Tutte le spese contrattuali saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana. L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida. Qualsiasi irregolarità dell'offerta, sia nel contenuto che rispetto alle prescrizioni del presente avviso, costituirà motivo di annullamento dell'offerta stessa ad insindacabile giudizio della Commissione di Gara.

L'Ente si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara o di prorogare la data fissata per l'asta senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo. L'aggiudicatario dovrà dotarsi di ogni autorizzazione necessaria al fine di svolgere nei locali di cui al presente Avviso Pubblico una qualsiasi attività commerciale.

19. TRATTAMENTO DEI DATI

Il trattamento dei dati personali dei partecipanti avverrà nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 10 agosto 2018 n. 101 di adeguamento al Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura. I dati raccolti potranno essere comunicati alle amministrazioni e autorità competenti per i controlli sulle

autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente e comunitaria.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza, in applicazione a quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Isnello.

20. INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet del Comune <http://www.comune.isnello.pa.it>. Gli interessati potranno assumere ogni ulteriore informazione rivolgendosi all'ufficio Patrimonio.

21. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Loredana Schimmenti; ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti presso gli uffici comunali (tel. 0921/662032) al quale ci si potrà rivolgere scrivendo al seguente indirizzo di posta elettronica ragioneria@comune.isnello.pa.it.

22. DISPOSIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si rinvia alla vigente normativa, al regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità dello Stato oltre al Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

Il Responsabile del Servizio II
Dott.ssa Loredana Schimmenti