



COMUNE DI PAULARO

PROVINCIA DI UDINE

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

per l'affitto dell'azienda costituita dal complesso turistico – sportivo, di proprietà comunale, sito in località Saletti di Paularo, composto da campeggio con annessi bar e campo giochi.

1) ENTE CHE AFFITTA L'AZIENDA

Comune di Paularo, piazza Nascimbeni n. 16 – 33027 – Paularo.

2) INFORMAZIONI

Le informazioni relative al procedimento potranno essere richieste tutti i giorni feriali dalle ore 10.00 alle ore 12.00 all'Ufficio Amministrativo del Comune di Paularo. Il responsabile del procedimento è il dott. Cristiano Plazzotta, Responsabile del Servizio Amministrativo del Comune di Paularo (0433 70026 int. 3/1 – e-mail anagrafe@comune.paularo.ud.it, e-mail PEC comune.paularo@certgov.fvg.it).

3) OGGETTO

Il contratto di affitto ha per oggetto l'azienda composta da campeggio, con annesso bar e campo giochi, sita in località "Saletti" di Paularo, di proprietà del Comune medesimo.

Le caratteristiche del complesso, l'elenco dei beni inventariati e di quelli recentemente acquisiti alla proprietà comunale facenti parte del complesso medesimo, sono indicati nella relazione allegata (**allegato 1**).

Lo schema di contratto relativo all'affitto di azienda di cui trattasi è allegato al presente avviso (**allegato 2**) e ne forma parte integrante e sostanziale. Allo stesso si fa rinvio per la precisa definizione del rapporto contrattuale che andrà ad instaurarsi.

L'affitto di azienda di cui trattasi avrà la **durata di anni 6 (sei)**, decorrenti dalla data della stipula del contratto, con la possibilità di rinnovo alla prima scadenza per ulteriori anni 6 (sei).

4) IMPORTO A BASE DI GARA

Il canone annuale di affitto posto a base d'asta è di **€ 10.835,00** oltre ad IVA di legge.

Il suddetto canone di affitto sarà annualmente aggiornato sulla base dell'indice ISTAT FOI secondo le indicazioni contenute nello schema di contratto allegato.

5) ESECUZIONE DI LAVORI DA PARTE DEL COMUNE DURANTE LA VIGENZA DEL CONTRATTO

Il Comune di Paularo ha in programma l'esecuzione dei seguenti lavori di adeguamento funzionale ed ampliamento che riguarderanno le strutture del complesso oggetto del presente avviso e che saranno svolti durante la vigenza del contratto:

- 1° lotto: adeguamento funzionale della struttura del camping;
- 2° lotto: ampliamento del camping con la realizzazione di strutture abitative fisse.

In considerazione del fatto che i suddetti lavori comporteranno l'inutilizzabilità di alcune aree/strutture del complesso per un tempo prolungato, il conduttore avrà diritto alle seguenti riduzioni del canone di affitto:

- lavori 1° lotto: riduzione del 30% del canone di affitto;

- lavori 2° lotto: riduzione del 15% del canone affitto.

La suddetta riduzione troverà applicazione dalla data di inizio fisico dei lavori, che verrà comunicata al conduttore a mezzo e-mail PEC con preavviso di almeno 10 giorni e che sarà comunque concordata tempestivamente con il conduttore.

A seguito della conclusione dei suddetti lavori, accertata tramite collaudo, e della reimmissione del conduttore nella piena disponibilità della struttura, in considerazione delle migliorie e degli ampliamenti apportati, l'importo del canone di affitto sarà aumentato del 20%.

6) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Asta per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo di base secondo le modalità previste dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827. Sono ammesse solo offerte in aumento al prezzo di base

d'asta. Si procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà formulato una percentuale in aumento più elevata rispetto al canone posto a base di gara. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

7) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Sono ammesse a partecipare alla gara le ditte che risultano iscritte alla C.C.I.A.A. per le attività da esercitarsi nell'azienda oggetto del presente avviso o attività analoghe; se cooperative devono essere anche regolarmente iscritte all'apposito Albo Regionale delle Cooperative.

Per partecipare alla gara, inoltre, è necessario possedere i seguenti requisiti:

- non aver riportato condanne penali passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e comunque non trovarsi in condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la pubblica amministrazione;
- non essere in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata, concordato preventivo e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- non essere destinatario di alcuna misura di prevenzione comportante gli effetti di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011, e che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di dette misure;
- possesso del requisito di cui all'art. 88 della L.R. n. 2/2002, per la gestione di strutture ricettive;
- possesso dei requisiti professionali e morali previsti per l'esercizio delle attività di somministrazione previsti dalla normativa vigente (artt. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i e artt. 6 e 7 della L.R. FVG 29/2005 e s.m.i.);
- non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato cui sono stabiliti;
- non aver commesso gravi violazioni, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- non essere debitore nei confronti del Comune di Paularo di somme di denaro per canoni, affitti, indennità a qualsiasi titolo ed altri tributi.

8) OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- di attivare nuove utenze, riattivare quelle esistenti e provvedere alle volturazioni delle utenze e pagamento dei relativi costi/canoni;
- di ottenere le autorizzazioni e le licenze per l'attività da insediare nel complesso, compatibilmente con la destinazione d'uso dello stesso;
- di provvedere alle spese di manutenzione ordinaria del complesso. In particolare l'aggiudicatario dovrà provvedere ai seguenti lavori di manutenzione ordinaria:
 - impregnatura annuale delle strutture e degli arredi di legno;
 - sostituzione delle lampadine della illuminazione interna ed esterna;
 - pulitura annuale del laghetto e del canale di alimentazione e scarico;
 - sfalcio dei prati almeno due volte al mese e comunque con frequenza tale da non superare i 10 cm di altezza del manto erboso;
 - verifica ed eventuale ripristino delle reti di recinzione;
 - potatura delle siepi almeno una volta all'anno.
- di non cambiare la destinazione d'uso degli immobili;
- di concedere al Comune la facoltà, previo avviso, di accedere ai locali per la verifica del rispetto degli obblighi contrattuali;
- di garantire l'apertura per tutto l'anno con individuazione dell'eventuale giorno di chiusura in giornate diverse da sabato e domenica. Durante il periodo che va dal 1° aprile al 30 settembre di ogni anno non sono consentite chiusure ulteriori rispetto al giorno di riposo mentre al di fuori di tale periodo la struttura potrà essere chiusa per non più di un mese consecutivo;
- di garantire nei mesi di luglio e agosto un orario minimo giornaliero di apertura dalle ore 9.00 alle ore 22.00 mentre al di fuori di tale periodo dovrà essere garantito un orario minimo giornaliero di apertura di 4 ore;
- di garantire nei periodi di apertura l'accensione di tutta l'illuminazione relativa al percorso vita dal crepuscolo alla chiusura giornaliera, al fine di consentire maggiore visibilità e fruibilità delle strutture;
- di garantire che il campeggio sarà sempre funzionale al suo utilizzo e predisposto all'accoglienza dei fruitori, in particolar modo durante la stagione estiva;
- di garantire che la gestione del parco giochi con annesso strutture sportive e dell'area destinata a campeggio dovrà essere svolta in modo da determinare un risultato gestionale prevalente rispetto alla conduzione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- di garantire la promozione e pubblicizzazione della struttura turistico ricreativa attraverso l'apertura di un sito internet dedicato ed inoltre a pubblicizzare l'attività di campeggio mediante la pubblicazione su una rivista specializzata nel settore indicante le caratteristiche principali e gli orari di apertura. Gli adempimenti relativi alla pubblicità dovranno essere attivati entro la fine del primo esercizio e mantenuti per tutta la durata del contratto;
- di stipulare idonea assicurazione sugli immobili per un valore degli stessi pari ad € 1.000.000,00 a copertura

del rischio locativo;

- di stipulare idonea assicurazione per la responsabilità civile verso terzi il cui massimale per ogni singolo sinistro non potrà essere in ogni caso inferiore a € 1.000.000,00;

- di stipulare idonea **fideiussione bancaria** per un importo garantito pari al 10% del canone dell'intero periodo di affitto Iva compresa, rilasciata da un istituto di credito (bancario o assicurativo) ai sensi della L. 348/1982, valida per l'intera durata dell'affitto oppure rinnovabile annualmente con la clausola espressa che si intenderà automaticamente prorogata di anno in anno.

9) DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare all'asta per l'assegnazione in affitto dell'azienda in oggetto, è necessario far pervenire un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo:

COMUNE DI PAULARO – Piazza Nascimbeni n. 16 – 33027 PAULARO (UD), **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 20.03.2023, a pena di esclusione.**

Eventuali quesiti potranno essere formulati entro le ore 12,00 del giorno 10.03.2023, le risposte saranno formulate entro 5 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte ed esattamente entro le ore 12,00 del giorno 15.03.2023;

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del protocollo generale, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: "**Non aprire - Offerta per la gara relativa all'affitto dell'azienda costituita dal complesso turistico – sportivo, di proprietà comunale, sito in località Saletti di Paularo, composto da campeggio con annessi bar e campo giochi**", dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali controfirmate e contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Documentazione Amministrativa

Busta B) – Offerta Economica

Le buste a loro volta dovranno contenere rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:

- **la domanda di partecipazione**, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) secondo il modello **allegato 3**), debitamente sottoscritta dal titolare, se impresa individuale, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale nonché l'indicazione della sede legale;

- **la dichiarazione**, come da **allegato 4)**, resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 7 del presente avviso; in caso di impresa individuale tali requisiti devono essere posseduti dal titolare e dal direttore tecnico, in caso di Società dai soci e direttori tecnici se si tratta di società in nome collettivo, dai soci accomandatari e dai direttori tecnici per le società in accomandita semplice, dai membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, tutti i membri di direzione o di vigilanza, tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, il direttore tecnico, il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. La dichiarazione va resa anche per i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara. I requisiti di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 71 del D. Lgs. n. 59/2010 devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252. In caso di impresa individuale i requisiti di cui ai commi 1 e 2 devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale. I requisiti di cui all'art. 71 c. 6 del D. Lgs. N. 59/2010 e art. 88 della L.R. 2/2002 devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività;

- **la dichiarazione**, secondo il modello **allegato 5)**:

- di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'azienda e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente avviso e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna,
- di essersi recato sul posto, di aver esaminato il complesso costituente l'azienda, di accettarlo nel suo attuale stato di consistenza, di manutenzione e di prendere atto di tutti gli impianti esistenti e di aver tenuto

conto di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sull'offerta esonerando il Comune di Paularo da qualsiasi voglia responsabilità al riguardo;

- di essere consapevole che in caso di aggiudicazione saranno a proprio carico l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per gestire l'azienda nonché di tutte le procedure per subentrare nelle utenze.

Le suddette dichiarazioni devono essere sottoscritte dal titolare dell'impresa individuale o dal legale rappresentante in caso di società e accompagnate da copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore.

- l'attestazione dell'avvenuto sopralluogo secondo il modello allegato 6)

La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata all'indirizzo mail: anagrafe@comune.paularo.ud.it e deve riportare i seguenti dati dell'operatore: nominativo del concorrente; recapito telefonico; indirizzo e-mail; nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

La suddetta richiesta dovrà essere inviata almeno 5 (cinque) giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte. Data, ora e luogo del sopralluogo saranno opportunamente comunicati ai concorrenti.

- la **cauzione provvisoria** fissata in € 1.300,00, (pari al 2% del canone posto a base d'asta riferito ai 6 anni di durata dell'affitto), da costituirsi mediante fidejussione bancaria con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta elettronica certificata.

La fidejussione avrà validità per una durata di 200 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta, copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso.

La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituita non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario.

Sarà trattenuta, solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto di affitto. Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto e non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Busta B) – Offerta Economica

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato 7) "**Schema-OFFERTA**", dovrà contenere la percentuale in aumento (espressa in cifre ed in lettere) del canone annuale posto a base di gara.

In caso di discordanza tra cifre e lettere vale la somma che risulta più conveniente all'Amministrazione Comunale.

L'offerta avrà una validità di 120 giorni.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal titolare o dal legale rappresentante in caso di società e dovrà essere chiusa in apposita busta, controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "Offerta economica", nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti. E' nulla l'offerta priva della sottoscrizione. Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sopra descritta.

10) APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura dei plichi contenenti le offerte avverrà il giorno **27.03.2023 alle ore 10.30** (salvo diversa comunicazione) in seduta pubblica, nella Sede Comunale di Piazza Nascimbeni n. 16, presso la Sala Consiliare.

L'apertura delle buste e la relativa valutazione sono riservate ad apposita Commissione presieduta dal Segretario. Durante la seduta pubblica potranno essere formulate richieste di inserimento a verbale da chi ha poteri di rappresentanza con le ditte partecipanti.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, ad eccezione di quelle afferenti all'offerta economica possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

Non appena concluse le operazioni di lettura delle offerte, la Commissione provvederà a stilare una graduatoria delle offerte pervenute e ritenute ammissibili in ordine decrescente di prezzo e il Presidente procederà a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore di chi ha formulato l'offerta di maggior importo rispetto alla base d'asta fissata.

Dello svolgimento e dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Nel caso di due o più offerte di pari importo si procederà, nella stessa seduta, al sorteggio per l'attribuzione di precedenza nella collocazione in graduatoria.

11) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Successivamente allo svolgimento dell'asta pubblica si provvederà ad acquisire d'ufficio, per il solo soggetto risultato aggiudicatario, la documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui alle dichiarazioni presentate con l'istanza di partecipazione.

A seguito dell'esito positivo delle verifiche delle dichiarazioni presentate il dirigente adotterà la determinazione di aggiudicazione definitiva.

12) STIPULA DEL CONTRATTO

La stipulazione del contratto di affitto, dovrà avvenire entro 30 giorni dalla relativa richiesta dal parte del Comune.

Le spese per la stipula del contratto sono a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'aggiudicazione verrà revocata e l'Amministrazione procederà all'incameramento della garanzia provvisoria e all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

13) INFORMATIVA EX D.LGS. 196/2003 E REGOLAMENTO UE 2016/679

Il concorrente con la partecipazione consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e del Regolamento UE n. 2016/679 per tutte le esigenze procedurali. Il trattamento dei dati avverrà con sistemi elettronici e manuali, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto del citato provvedimento legislativo. I soggetti interessati potranno esercitare i diritti previsti dal D.Lgs. 196/2003 e dal Regolamento UE n. 2016/679. Titolare del trattamento di tali dati è il Comune di Paularo.

14) PUBBLICAZIONE

Il presente avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Paularo, sul sito internet del Comune di Paularo nella Sezione "Amministrazione trasparente - Bandi di gara e Contratti – Avvisi bandi e inviti" <http://www.comune.paularo.ud.it/>.

Allegato 1: relazione descrittiva;

Allegato 2: schema di contratto;

Allegato 3: domanda di partecipazione;

Allegato 4: dichiarazione requisiti

Allegato 5: ulteriore dichiarazione;

Allegato 6: attestazione sopralluogo

Allegato 7: schema offerta

Paularo, 17 febbraio 2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Cristiano Plazzotta

[atto firmato digitalmente]