



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.

(Approvato con determinazione del Responsabile del Servizio Amministrativo n. 281 del 12.04.2023)

1) ENTE CHE AFFITTA L'AZIENDA

Comune di Paularo, piazza Nascimbeni n. 16 – 33027 – Paularo. Tel. 0433-70026 – PEC: comune.paularo@certgov.fvg.it)

2) INFORMAZIONI

Le informazioni relative al procedimento potranno essere richieste dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 ed il sabato dalle ore 9.30 alle ore 11.30 all'Ufficio Amministrativo del Comune di Paularo. Il responsabile del procedimento è il dott. Marco Clama, Responsabile del Servizio Amministrativo del Comune di Paularo (0433 70026 – e-mail sindaco@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 **€ 9.835,00** 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, qualora i lavori vengano eseguiti in tutto od in parte nel periodo ricompreso tra il 1° aprile ed il 31 ottobre, alle seguenti riduzioni del canone di affitto:

- lavori 1° lotto: riduzione di € 8,00 giornalieri;

- lavori 2° lotto: riduzione di € 4,00 giornalieri.

La suddetta riduzione troverà applicazione dalla data di effettiva sottrazione dell'area oggetto dei lavori alla disponibilità del conduttore accertata in contraddittorio tra le parti; l'Amministrazione provvederà a comunicare l'avvio dei lavori al conduttore tramite e-mail PEC con preavviso di almeno 10 giorni.

La riduzione del canone di affitto verrà applicata ad ogni singolo giorno durante il quale l'area oggetto dei

lavori sarà effettivamente sottratta alla disponibilità del conduttore.

A seguito della conclusione dei suddetti lavori, gli immobili verranno riconsegnati nella piena disponibilità del conduttore in contraddittorio tra le parti; l'Amministrazione provvederà a comunicare la riconsegna al conduttore con preavviso di almeno 10 giorni. A seguito della riconsegna, in considerazione delle migliorie e degli ampliamenti apportati a seguito dei suddetti lavori, l'importo del canone di affitto sarà aumentato del 10%.

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. Non saranno ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo a base di gara. In caso di parità di offerte si procederà mediante sorteggio per definire l'aggiudicatario.

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:

- di possedere i requisiti di legge in ordine alla assenza di cause ostative alla stipula dei contratti con la pubblica amministrazione e non avere debiti pregressi con il Comune di Paularo;
 - 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. F.V.G. 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.);
- Tutti i requisiti devono essere posseduti entro il termine di scadenza del presente avviso pena l'esclusione dalla procedura di gara.

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 durante il periodo ricompreso tra il 1° aprile ed il 31 ottobre di ogni anno; durante questo periodo non sono consentite chiusure ulteriori rispetto al giorno di riposo;
- 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 annesse 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;

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 03.05.2023, a pena di esclusione.**

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 devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività.

I requisiti di cui all'art. 88 della L.R. 2/2002 devono essere posseduti dal titolare e legale rappresentante nonchè dal gestore qualora il titolare dell'attività sia una persona giuridica.

- 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 nei 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: protocollo@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 perentoriamente entro le ore 12:00 del giorno 28.04.2023. Data, ora e luogo del sopralluogo, che sarà effettuato con un addetto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paularo, saranno opportunamente comunicati ai concorrenti; la mancata effettuazione del sopralluogo nonché la mancata presentazione per l'espletamento del sopralluogo medesimo nella data e ora concordata, comporterà l'esclusione del concorrente dalla procedura.

- la **cauzione provvisoria** fissata in € 1.180,00 (pari al 2% del canone posto a base d'asta riferito ai 6 anni di durata dell'affitto), da costituirsi mediante assegno circolare non trasferibile o mediante fidejussione bancaria o assicurativa oppure mediante versamento per mezzo della piattaforma nazionale pagoPA.

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 **05.05.2023 alle ore 12:30** (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 apposito Seggio di Gara presieduto dal Segretario Comunale. 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 a favore di chi ha formulato l'offerta di maggior importo rispetto alla base d'asta fissata, trasmettendo il verbale al responsabile del procedimento per le verifiche del caso.

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.

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 responsabile del procedimento adotterà la determinazione di aggiudicazione.

11) STIPULA DEL CONTRATTO

Il Comune si riserva la facoltà di sospendere od interrompere la presente procedura di gara in qualsiasi momento, dandone comunicazione agli interessati, senza che gli stessi possano pretendere alcunché.

Il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'affidamento dell'affitto di che trattasi.

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

L'affittuario, a garanzia degli obblighi contrattuali e di gestione dell'azienda, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà costituire apposita **cauzione definitiva, per un importo garantito pari al 10% del canone dell'intero periodo di affitto Iva esclusa**, anche nella forma di polizza fideiussoria, da presentarsi mediante fidejussione bancaria o assicurativa, che sarà svincolata solo al termine di validità del contratto, previa verifica dello stato della struttura. La garanzia presentata mediante fideiussione bancaria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Qualora l'aggiudicatario non provveda alla costituzione del deposito cauzionale entro il termine di 15 giorni naturali e consecutivi decorrenti dal giorno della comunicazione di aggiudicazione dell'affitto, decadrà automaticamente dall'aggiudicazione senza bisogno di altra formalità e aggiudicatario sarà colui che si è collocato in graduatoria nella posizione immediatamente successiva a quella del decaduto.

L'affittuario è tenuto inoltre ad attivare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario e dei suoi dipendenti.

È pure a carico dell'affittuario la polizza per la copertura del rischio locativo.

Copia delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo i cui importi di massimale non potranno essere inferiori a € 1.000.000,00 per entrambe le polizze, dovranno essere consegnate all'Ente proprietario in sede di sottoscrizione del contratto di affitto, unitamente alle quietanze di pagamento del premio annuale.

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.

12) 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.

13) 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 e bandi" <http://www.comune.paularo.ud.it/>. Qualsiasi modifica o comunicazione relativa al presente bando verrà comunicata con pubblicazione all'Albo Pretorio online del Comune di Paularo.

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, 13.04.2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO
Dott. Marco Clama

[atto firmato digitalmente]