



COMUNE DI LINGUAGLOSSA

CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA

Oggetto: concessione del diritto d'uso a scopi commerciali della struttura ricettiva denominata Chalet delle Ginestre in catasto al fg. 40 part. 94.

CAPITOLATO D'ONERI

Si premette

il Comune di Linguaglossa è proprietario di beni immobili destinati ad attività commerciale e ricettiva;

Visto il d. lgs. n. 36/2023

Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 41/2024 concernente la valorizzazione dei beni patrimoniali sull'etna di proprietà comunale;

1. AMMINISTRAZIONE RESPONSABILE DELLA PROCEDURA

Denominazione: Comune di Linguaglossa, Piazza Municipio, 23 – CAP 95015

Linguaglossa (CT) - Tel. 095 7777208 – p.e.c.: comune.linguaglossa@pec.it – Sito ufficiale del Comune: www.comune.linguaglossa.ct.it

2. OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

La presente procedura ha come oggetto la concessione del **diritto d'uso a scopi commerciali della struttura ricettiva denominata Chalet delle Ginestre in catasto al fg. 40 part. 94.**

Il bene viene affidato in regime di concessione.

Il concessionario assume su se stesso il rischio di impresa connesso all'attività di gestione della struttura ricettiva.

Il concessionario sarà selezionato mediante avviso pubblico.

La selezione avverrà con il criterio del maggior rialzo su base d'asta come specificato in apposito avviso pubblico.

3. TIPOLOGIA DELLA STRUTTURA

La struttura ha le caratteristiche e consistenza di cui alla perizia di stima redatta dal geom. Salvatore Calì che si allega.

4. DURATA DELL’AFFIDAMENTO

La concessione del diritto di superficie sarà valida per un periodo di ventinove anni a decorrere dalla data di rilascio del titolo formale.

Non trova applicazione l’istituto del silenzio-assenso o il rinnovo tacito della durata del contratto di concessione.

Alla scadenza il bene dovrà essere riconsegnata al Comune di Linguaglossa. L’occupazione del bene oltre la scadenza sarà senza titolo e il concessionario non potrà far valere alcun interesse qualificato al rinnovo della concessione in suo favore.

Qualora, alla scadenza della concessione, l’Amministrazione comunale intenda affidare a terzi la struttura, e non sia ancora stato individuato il nuovo assegnatario dell’area, l’Amministrazione ha la facoltà di concordare con il concessionario uscente la prosecuzione dell’attività per il tempo necessario all’individuazione del nuovo assegnatario e per un canone di concessione pari a quello in vigore alla data di scadenza del periodo di concessione.

5. REQUISITI SOGGETTIVI

Sono ammessi alla partecipazione della presente procedura gli Operatori economici di cui all’articolo 65, del D. Lgs. 36/2023.

È richiesta la non sussistenza delle cause di esclusione di cui all’articolo 94 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.

I potenziali Partecipanti, pena l’esclusione dalla procedura di affidamento, dovranno anche essere in possesso dei seguenti requisiti di capacità economico-finanziaria:

In relazione ai requisiti economico-finanziari, il concorrente dovrà versare all’atto della gara mediante assegno circolare intestato a “*comune di Linguaglossa*” di importo pari ad almeno il 50% del prezzo offerto. Detto assegno con allegato foglio riportante i dati del concorrente”, dovrà essere consegnato al comune di Linguaglossa, nel giorno della gara al protocollo dell’Ente entro l’ora indicata dal bando, in busta chiusa sopra la quale dovrà essere indicato “*busta contenente assegno circolare per partecipazione a procedura di affidamento dello Chalet delle Ginestre*”, nient’altro dovrà essere

indicato, detta busta rimarrà chiusa sino a quando il presidente di gara della CUC Tirreno Ecosviluppo 2000 ne richiederà l'apertura per la verifica della correttezza dell'importo. A tal proposito si chiarisce che il mancato o difforme versamento comporta l'esclusione del concorrente dalla procedura. La restante quota in caso di aggiudicazione dovrà essere versata entro 120 gg. pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

6. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna a eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria sul bene oggetto della presente procedura.

In sede di sottoscrizione del contratto, da avvenire entro mesi due (2) dal completo pagamento dell'intero importo di aggiudicazione come sopra rappresentato, il concessionario è obbligato a presentare un piano di intervento di manutenzione straordinaria.

La struttura dovrà essere aperta entro 2 mesi dal rilascio dei titoli autorizzatori necessari, pena la decadenza dall'affidamento.

Gli allacciamenti alle reti e le relative utenze nonché tutte le opere necessarie alle medesime saranno a carico esclusivo del concessionario.

Il concessionario dovrà gestire la struttura realizzata ai fini ricettivi e dovrà dotarsi di tutti i necessari titoli abilitativi allo svolgimento delle funzioni commerciali e di tutti i titoli edilizi ed autorizzatori, nonché disporre di tutte le conformità realizzative ed impiantistiche previste dalla vigente normativa in materia. Ogni responsabilità in ordine alla conformità della struttura alle norme di legge e di regolamento applicabili resta in capo al concessionario. Gli Uffici comunali non saranno vincolati in alcun modo al rilascio delle relative autorizzazioni in carenza dei necessari presupposti di legge.

La conduzione dell'attività di gestione della struttura ricettiva dovrà sempre avvenire nel rispetto delle relative disposizioni di legge e di tale attività sarà unico responsabile il concessionario.

Sono ad esclusivo carico del concessionario tutte le spese relative e conseguenti al contratto, nessuna eccettuata o esclusa.

Il concessionario assume a suo completo ed esclusivo carico i seguenti oneri ed obblighi, con rinuncia del diritto di rivalsa comunque derivategli nei confronti dell'Amministrazione comunale:

il pagamento del canone corrispondente ai primi 12 mesi (anni 1) offerto in sede di gara.

(N.B. a partire dal 2 anno dalla stipula del contratto sarà dovuta la prima rata di semestralità anticipata pari al 50% del canone annuo determinato dal prezzo a base d'asta di € 7.800,00 più il rialzo offerto);

- a. il pagamento della tassa sui rifiuti e delle diverse tasse ed imposte in vigore attualmente ed in futuro;
- b. le spese e le opere per l'attivazione e il pagamento dei canoni per le utenze e relativi consumi (acqua, luce, gas, ecc.);
- c. gli oneri connessi all'ottenimento di tutte le autorizzazioni o titoli necessari allo svolgimento dell'attività;
- d. la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e dell'area di pertinenza e ogni onere connesso alla gestione della struttura;
- e. ogni spesa di qualsiasi natura e causa per il ripristino parziale e/o integrale della struttura.
- f. Consegna all'Amministrazione comunale della struttura realizzata al termine del periodo di concessione in buono stato.

7. Divieti

Al concessionario è fatto divieto di:

- a) cedere o sub concedere in tutto o in parte la concessione e/o la struttura ricettiva a terzi, anche in forma gratuita, e la costituzione di ogni diritto reale di godimento sull'area in concessione e sulla struttura;
- b) utilizzare l'area concessa la struttura per scopi e finalità diversi da quanto stabilito dalla concessione;
- c) apportare modifiche degli impianti e/o delle strutture senza il preventivo consenso del Comune di Linguaglossa.

8. CANONE A BASE D'ASTA

L'importo a base d'asta sul quale le ditte partecipanti dovranno produrre la propria offerta di rialzo è pari a € 7.800,00 ed è pari a 12 mensilità (anni 1) di canone dedotto dalla perizia di stima allegata e ridotto al 50% in conformità all'atto di indirizzo di GM 41/2024, soggetto ad offerta in rialzo in tempo reale;

Il rialzo, comunque, non potrà essere inferiore al 5% dell'importo a base d'asta, a pena di esclusione.

A parità di offerta di rialzo sulla base d'asta, l'aggiudicazione avverrà mediante asta tra i partecipanti alla gara.

L'importo determinatosi in sede di gara (base d'asta + offerta di rialzo), costituirà l'importo che l'aggiudicatario dovrà corrispondere al Comune, a mezzo versamento di In presenza di più offerte di rialzo sulla base d'asta, l'aggiudicazione avverrà mediante asta tra i partecipanti alla gara con rilanci in sede di gara non inferiori al 5%.

L'eventuale insolvenza di una delle soluzioni comporterà la decadenza di diritto della concessione e l'escussione della polizza fideiussoria senza alcuna pretesa della ditta affidataria.

Dal 2° anno dalla stipula del contratto sarà dovuta la prima rata di semestralità anticipata pari al 50% del canone annuo determinato dal prezzo a base d'asta di € 7.800,00 più il rialzo offerto);

L'importo di aggiudicazione che ciascuna ditta dovrà corrispondere al Comune sarà dovuto anche in caso di mancata realizzazione della struttura o di risoluzione della concessione.

9. CAUZIONE E GARANZIE RICHIESTE

Il concessionario, prima della stipula del contratto di concessione, dovrà consegnare polizza fideiussoria a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, dell'eventuale risarcimento danni, nonché delle spese che eventualmente l'Amministrazione comunale dovesse sostenere durante la concessione per fatto imputabile al concessionario, a causa di inadempimento o inesatto adempimento degli obblighi sullo stesso gravanti.

Resta salvo per l'amministrazione comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la polizza fideiussoria risultasse insufficiente.

A tal fine il concessionario dovrà costituire una polizza per l'importo di € 10.000,00.

La cauzione verrà restituita ad avvenuta e certificata ottemperanza di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, da parte degli uffici competenti, entro 90 gg dalla presentazione formale richiesta del concessionario, qualora ne ricorrano i presupposti.

Il concessionario dovrà essere in possesso di un'assicurazione RCT e incendio per l'attività, estesa a garanzia dei luoghi e della struttura oggetto di concessione per massimale pari a € 1.000.000,00;

La polizza fideiussoria dovrà:

1. contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
2. essere intestata al concessionario;
3. prevedere espressamente:

- a. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
- b. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile;
- c. la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;

10. REVOCA

La concessione potrà essere revocata per i seguenti motivi:

- a) per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o per nuova valutazione dell'interesse pubblico originario;
- b) per mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'affidamento in concessione.

11. RECESSO ANTICIPATO

È riconosciuta al concessionario la facoltà di recesso anticipata dal contratto con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla scadenza.

Nel caso in cui il concessionario rinunci alla concessione dopo aver realizzato eventuale intervento migliorativo, lo stesso non potrà avanzare alcuna pretesa, neppure a titolo di indebito arricchimento, di restituzione, indennizzo, rimborso o compenso delle spese sostenute e le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale.

12. RISOLUZIONE ANTICIPATA - DECADENZA

Nel caso di inadempimento da parte del concessionario di una delle prescrizioni previste nel capitolato, nel contratto di concessione o nel bando di gara, l'Amministrazione comunale procederà con formale diffida e messa in mora, richiedendo l'adempimento delle prescrizioni violate, ad impartire un termine perentorio per l'adempimento.

In caso di persistente inadempienza, oltre il termine assegnato con la diffida, il contratto di concessione si intenderà risolto con effetto immediato, fatto salvo il diritto all'ulteriore risarcimento dei danni.

L'Amministrazione comunale, salve l'ipotesi di risoluzione a seguito di mancata ottemperanza alla diffida e messa in mora di cui al precedente punto, avrà inoltre il diritto di procedere alla risoluzione ipso iure del contratto per colpa del concessionario nei seguenti casi:

- mancato pagamento del canone di concessione dall'ottavo anno per due annualità;

- perdita dei requisiti soggettivi previsti dalla legge;
- dichiarazione di fallimento o di insolvenza del concessionario;
- verificarsi di reiterate violazioni agli impegni contrattuali da parte del concessionario;
- cessione e sub concessione a terzi, in qualunque forma, anche a mezzo cessione di ramo d'azienda della concessione senza espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
- mancato ottenimento dei titoli abilitativi necessari e/o mancato rispetto delle eventuali prescrizioni delle Autorità preposte;
- adozione di misura interdittiva antimafia ai sensi del d. lgs. n. 159/2011.

Nel caso di risoluzione per le ragioni suindicate, il concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa, neppure a titolo di indebito arricchimento su quanto già speso per la realizzazione della struttura e per eventuali interventi migliorativi.

In caso di sopravvenute modifiche normative comunitarie, statali o regionali che impongano vincoli urbanistici, paesaggistici e/o idrogeologici, per ciascuna area interessata dalla concessione, il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1353 c.c.

13. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Le concessioni saranno aggiudicate in base al criterio del maggior rialzo percentuale sull'importo del canone annuale posto a base d'asta.

14. AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE.

All'esito delle operazioni di gara la Commissione della CUC formulerà la proposta di affidamento della concessione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta, chiudendo le operazioni di gara.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'utilizzo delle concessione, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione.

La verifica dei requisiti avverrà sull'offerente cui la stazione appaltante ha deciso di affidare la concessione.

Prima dell'assegnazione, la stazione appaltante verifica l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 e del possesso degli altri requisiti previsti al punto 5.

La stazione appaltante, previa verifica ed approvazione della proposta di aggiudicazione, assegna le concessioni.

In caso di esito negativo delle verifiche, la stazione appaltante procederà alla revoca dell'assegnazione, alla segnalazione all'ANAC nonché all'incameramento della garanzia provvisoria prestata in sede di gara.

La stazione appaltante assegnerà la concessione ai soggetti che seguono in graduatoria, procedendo altresì, alle verifiche nei termini sopra indicati.

Il rilascio della concessione è subordinato al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 88 comma 4-*bis* e 89 e dall'art. 92 comma 3 del d. lgs. 159/2011.

In caso di fallimento, di liquidazione coatta, ovvero di revoca e/o annullamento d'ufficio della concessione, ovvero in caso di dichiarazione giudiziale di illegittimità dell'assegnazione, la Stazione appaltante potrà interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine assegnare le concessioni.

Le spese relative alla pubblicazione sono a carico dell'assegnatario della concessione.

Sono a carico dell'assegnatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

In caso di gara infruttuosa, il Comune di Linguaglossa si riserva la facoltà di indire nuova procedura di gara.

15. OBBLIGHI E DOVERI

Il concessionario assume i seguenti ulteriori obblighi:

- rispettare le eventuali prescrizioni delle Autorità preposte;
- consentire ispezioni e controlli da parte del Comune di Linguaglossa alla struttura, anche per verificarne lo stato manutentivo;
- di adeguata copertura assicurativa della struttura contro danni e incendio (minimo 1.000.000,00 rca);
- Il concessionario dovrà osservare nei riguardi dei propri dipendenti, tutte le leggi, le disposizioni dei contratti collettivi nazionali di lavoro, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici ed assicurativi disciplinanti i rapporti di lavoro, nonché ogni altra norma vigente che sia emanata durante il contratto o che trovi comunque applicabilità al contratto. Il concessionario ed il personale

eventualmente impiegato, dovrà rispondere ai requisiti, alle prescrizioni ed agli adempimenti previsti dalle vigenti norme in materia igienico – sanitaria.

16. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento Ue 2016/679, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare di gara.

17. COMUNICAZIONI

I concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, l'indirizzo PEC o, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica, da utilizzare ai fini delle comunicazioni relative alla presente procedura.

Tutte le comunicazioni tra Comune di Linguaglossa e operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese all'indirizzo PEC utc.linguaglossa@pec.it all'indirizzo indicato dai concorrenti nella documentazione di gara.

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Carmelo Caltabiano