

**BANDO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE
DI DIVERSE UNITA’ IMMOBILIARI NELL’AMBITO
DEL COMPENDIO PORTUALE DI CASTELSARDO**

1.SOGGETTO CONCESSIONARIO

Società GE.CAS. Gestioni Castelsardo SpA

Località Porto turistico

07031 CASTELSARDO (SS)

Tel.079/479010 – Fax 079/479184

E-mail info@portodicastelsardo.com

www.portodicastelsardo.com

2.OGGETTO DEL BANDO

Affidamento in locazione delle unità immobiliari di seguito descritte:

LOTTO 1:

Destinazione d’uso: commerciale - negozio su due livelli mq 105,30

UNITÀ MESSE A BANDO: N. 3

Ogni negozio è così suddiviso:

- Esposizione piano terra mq 53
- Servizi piano terra mq 3,90
- Esposizione piano primo mq 48,40

LOTTO 2:

Destinazione d’uso: commerciale - negozio piano terra mq 56,90

UNITÀ MESSE A BANDO: N. 4

Ogni negozio è così suddiviso:

- Esposizione mq 53
- Servizi piano terra mq 3,90

LOTTO 3:

Destinazione d'uso: Vetrina per esposizione (non destinata ad attività commerciale) mq 19,36

UNITÀ MESSE A BANDO: N. 2

3. IMPORTO POSTO A BASE D'ASTA

Il prezzo del canone annuale posto a base d'asta ed oggetto dell'offerta deve essere non inferiore ai seguenti importi per singola unità:

LOTTO 1) Negozio su due livelli mq 105,30: importo min. € 9.600,00 (euronovemilaseicento/00)

LOTTO 2) Negozio piano terra mq 56,90: importo min. € 7.200,00 (eurosettemiladuecento/00)

LOTTO 3) Vetrina piano terra mq 19,36: importo min. € 3.000,00 (eurotremita/00)

4. LAVORI E STATO DELL'IMMOBILE

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Eventuali lavori di straordinaria manutenzione necessari per la messa a norma secondo la legislazione vigente e per l'adeguamento funzionale dei locali per l'attività che verrà insediata, quali ad esempio l'adeguamento e la normazione degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, sanitario, ecc.) dovranno essere realizzati ad esclusiva e completa cura dell'aggiudicatario.

5. SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ED ATTIVITA' ECONOMICHE

Possono partecipare all'asta i soggetti che, alla data di presentazione dell'offerta, possiedono i seguenti requisiti:

- a) Risultino iscritti al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per il settore di attività cui si riferisce l'offerta presentata;
- b) Per gli esercizi i partecipanti devono possedere i requisiti professionali previsti dalle norme che disciplinano tali attività. Si precisa che le attività di somministrazione di alimenti e bevande non potranno essere esercitate nei locali adibiti a negozio la cui destinazione d'uso è di tipo commerciale;
- c) Uno stesso soggetto non può presentare più di una domanda per ogni singolo lotto a prescindere dall'attività esercitata;
- d) Uno stesso soggetto che presenta domanda per un'unità su più lotti in gara, si vedrà assegnata un'unica unità su un unico lotto. Infatti nel caso in cui uno stesso soggetto, a prescindere dall'attività economica esercitata, risulti aggiudicatario in più lotti avrà la facoltà di esercitare la scelta (entro 5 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione) per l'assegnazione di un'unica unità, liberando la graduatoria degli altri lotti. Se entro 5 giorni l'aggiudicatario non dovesse

esercitare la suddetta scelta, si vedrà assegnata l'unità per la quale ha riportato il punteggio più elevato;

- e) Divieto di attività concorrenti. Nei diversi lotti non si potranno svolgere attività concorrenti. Nel caso in cui diversi soggetti presentino domande aventi ad oggetto attività identiche e/o simili (a titolo esemplificativo e non esaustivo si evidenzia che sono in concorrenza due negozi di abbigliamento uomo-donna mentre non sono in concorrenza un negozio di abbigliamento uomo-donna con un negozio di abbigliamento per bambino) verrà preferita quella con il punteggio più alto; in caso di parità sarà data preferenza alla domanda con il punteggio più alto nell'offerta economica;
- f) Non si trovino in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni;
- g) Risultino in regola con l'applicazione dei contratti collettivi nazionali di lavoro;
- h) Risultino in regola con la normativa sulle assunzioni dei disabili (L. 68/99) se soggetti;
- i) Non abbiano alcun tipo di contenzioso in atto con il Comune di Castelsardo o con la Ge.Cas. S.p.a.

6. CONDIZIONI E DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà decorrenza alla data di aggiudicazione del presente bando e termine al 31 dicembre 2009 data di scadenza della concessione demaniale della Ge.Cas SpA. Il rinnovo della concessione demaniale alla Ge.Cas. comporterà l'automatico rinnovo del contratto di locazione per un periodo pari a quello della concessione e comunque non superiore a sei anni.

La Ge.Cas. SpA si riserva la facoltà, in caso di revoca e/o di mancato rinnovo della concessione da parte dell'Autorità competente di recedere dal contratto di locazione. In tal caso il soggetto aggiudicatario non avrà diritto ad alcun indennizzo per l'anticipato scioglimento del contratto.

Il conduttore, oltre al pagamento del canone di locazione in rate mensili anticipate, avrà i seguenti principali oneri:

- Stipulare a proprie spese adeguata polizza assicurativa contro il rischio di incendio e per danni a terzi da mantenere valida per tutto il periodo di vigenza della locazione;
- Versare all'atto della stipula del contratto di locazione un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo;
- Provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per tutta la vigenza del contratto e di ogni altro ulteriore intervento per l'adeguamento funzionale all'attività da svolgere anche in relazione alle normative future;
- Divieto di sublocazione, di cessione in uso e comunque di affitto a terzi dell'immobile locato o parte di questo; divieto di cessione del contratto;
- Le spese relative alla registrazione del contratto saranno poste a carico delle parti in ragione del 50%, mentre i bolli saranno a totale carico del conduttore;

- Il canone da corrispondere verrà aggiornato annualmente in relazione al 100% delle variazioni ISTAT.

7. RICHIESTA DOCUMENTAZIONE E TERMINI

Lo schema di contratto di locazione ed i moduli per la formulazione delle offerte possono essere richiesti alla Ge.Cas. SpA località Porto 07031 Castelsardo (SS), tel.079/479010, fax 079/479184, e-mail info@portodicastelsardo.com o scaricati dal sito internet www.portodicastelsardo.com

Per chiarimenti di carattere amministrativo rivolgersi agli uffici del porto della Società Ge.Cas SpA.

E' fatto obbligo, a pena di esclusione, ai partecipanti di effettuare il sopralluogo dei locali oggetto dell'affidamento, previa comunicazione agli uffici della Ge.Cas. SpA, dal lunedì al venerdì dalle h 9,00 alle h 12.00 e dalle h 15,00 alle h 17,00. In tale circostanza verrà rilasciato un documento (MODELLO F allegato al presente bando) attestante l'avvenuto sopralluogo che dovrà essere presentato, nella domanda di partecipazione **a pena di esclusione**, insieme agli altri documenti, per l'aggiudicazione dell'unità oggetto dell'affidamento.

8. TERMINE RICEVIMENTO OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire, **a pena di esclusione**, in plico chiuso e sigillato alla Ge.Cas. SpA località Porto 07031 Castelsardo (SS), e recare all'esterno la seguente dicitura **"OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI NELL'AMBITO DEL COMPENDIO PORTUALE DI CASTELSARDO LOTTO N° ___"**, a mano, tramite corriere, con raccomandata entro le **ore 12,00 del giorno 28 marzo 2009**;

Il plico dovrà recare oltre all'oggetto della gara ed al lotto per il quale s'intende presentare offerta, il nominativo, indirizzo e recapito telefonico dell'impresa mittente.

Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione entro il termine ultimo precitato.

Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.

9. SOGGETTI AUTORIZZATI A PRESENZIARE ALL'APERTURA DELLE PROPOSTE – DATA E LUOGO DI APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura delle proposte pervenute verrà effettuata da un'apposita Commissione nominata dal Consiglio di amministrazione della Ge.Cas. e si svolgerà in seduta pubblica nel Porto di Castelsardo presso gli uffici del Comune, **il giorno 1 aprile 2009 alle ore 10,00.**

10. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E REQUISITI TECNICI

Il plico di cui al precedente punto 8), deve contenere, a pena di esclusione:

10.1 UNA BUSTA recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE", debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dal legale rappresentante dell'impresa offerente, contenente:

- a) L'istanza di partecipazione redatta, **pena l'esclusione**, conformemente al MODELLO A (allegato al presente bando) previsto per il lotto per il quale si concorre, sottoscritta dal legale rappresentante dell'Impresa con allegata una fotocopia del documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità;
- b) certificato di vigenza comprovante l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la competente CCIAA per l'attività oggetto del lotto cui si riferisce, completo di nulla osta antimafia.
- c) certificato di attribuzione della partita IVA recante il codice di attività.

10.2 UNA BUSTA recante all'esterno la dicitura "OFFERTA TECNICA " debitamente sigillata e controfirmata, contenente l'offerta tecnica redatta conformemente al MODELLO B (allegato al presente bando) previsto per il lotto per il quale si concorre.

10.3 UNA BUSTA recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA " debitamente sigillata e controfirmata, contenente la dichiarazione relativa all'offerta economica redatta conformemente al MODELLO E (allegato al presente bando) nella quale sarà indicato il canone annuale offerto.

Il prezzo dovrà indicarsi sia in lettere che in cifre con l'avvertimento che in caso di discordanza sarà ritenuto valido il prezzo espresso in lettere. L'offerta dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile, dall'imprenditore o dal rappresentante legale della società.

Non saranno ammesse offerte in ribasso rispetto ai limiti d'importo (min) posti a base di gara, offerte incomplete, parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

11.PERIODO DI VINCOLATIVITA' DELL'OFFERTA

Le ditte partecipanti alla gara saranno vincolate all'offerta formulata per 180 giorni dal termine di cui al punto 8) che precede.

12. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta con unico incanto ad offerte segrete, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta che avrà ottenuto il miglior punteggio, derivante dalla sommatoria dei punti assegnati per l'offerta tecnica e per l'offerta economica. Non saranno accettate offerte in ribasso sull'importo minimo posto a base di gara. L'esame delle offerte verrà effettuato tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione:

Si fa presente che le seguenti **attività hanno titolo di preferenza:**

- 1) ABBIGLIAMENTO (TARGET DIPORTISTI);

2) LAVANDERIA;

3) ARTICOLI SPORTIVI E DA PESCA;

in quanto la loro presenza è ritenuta funzionale al compendio portuale ed in quanto tale necessaria dal soggetto concessionario e pertanto ad ognuna di loro sarà riservata un'unità. L'unità sarà assegnata anche in presenza di una sola offerta valida.

Si evidenzia che nel compendio sono già insediate le seguenti attività:

- Noleggio di auto, moto e bici;
- Vendita di prodotti ed accessori nautici;

pertanto in base all'art. 5 lettera f del presente bando, non saranno ammesse offerte per attività concorrenti con quelle già presenti nel compendio portuale.

A) OFFERTA TECNICA MAX 50 PUNTI

A1) VALIDITA' DEL PROGETTO ED ESPERIENZA SPECIFICA MAX 20 PUNTI

Validità del progetto da desumersi dalla descrizione progettuale: Max 14

L'esperienza specifica dovrà essere dimostrata con idonee attestazioni e comporterà l'assegnazione dei seguenti punti:

- 1 punto per ogni punto vendita gestito fino ad un massimo di 3 punti;
- 1 punto per ogni anno o frazione di anno di attività esercitata in modo continuativo fino ad un massimo di 3 punti.

A2) TIPOLOGIA DI ATTIVITA' MAX 10 PUNTI

Per lo svolgimento di attività strettamente inerenti la nautica da diporto: max 10 punti.

A3) QUALITA' DEI PRODOTTI/SERVIZI OFFERTI MAX 10 PUNTI

Marche dei prodotti trattati: max 5 punti

Insegna rappresentata: max 5 punti

Per esempio: un negozio di abbigliamento che propone marche prestigiose come *Lacoste*, *Marina Yachting* etc. otterrà più punteggio di un negozio che propone articoli di abbigliamento "Unbranded".

A4) MESI ED ORARI DI APERTURA MAX 10 PUNTI

Indicare i mesi e gli orari di apertura dell'unità, fermo restando l'obbligo di apertura per un periodo di almeno cinque mesi all'anno (mesi da maggio a settembre) con orario di apertura non inferiore ad otto ore giornaliere.

Il punteggio verrà attribuito in base al numero di mesi e di ore di apertura:

- 1 punto per ogni mese, oltre quelli obbligatori, di apertura (max 7 punti);

- 0,375 punti per ogni ora di apertura oltre quelle obbligatorie (max 3 punti).

B) OFFERTA ECONOMICA MAX 50 PUNTI

All'offerta economica più alta saranno attribuiti 50 punti, mentre per le altre offerte si assegna un punteggio inferiore secondo la seguente formula:

$$P_i = (O_i / O_m) \times 50$$

Dove P_i è il punteggio assegnato al concorrente i -esimo, O_i è l'importo formulato dal concorrente i -esimo, O_m è l'importo massimo offerto.

Al fine di chiarire le modalità di attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica si evidenzia il seguente esempio:

impresa A prezzo 10.000

impresa B prezzo 5.000

Punteggio impresa A (P_i) = $[10.000 (O_i) / 10.000 (O_m)] \times 50 = 50$ punti

Punteggio impresa B (P_i) = $[5.000 (O_i) / 10.000 (O_m)] \times 50 = 25$ punti

Verranno tenute in considerazione 4 cifre decimali con arrotondamento per eccesso o per difetto se l'ultima cifra è superiore od inferiore a 5.

13. PROCEDURA DI ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno fissato al punto 9) che precede la Commissione procede in seduta pubblica:

- all'apertura dei plichi ed alla verifica della regolare presentazione delle buste in essi contenute;
- all'esame della documentazione amministrativa indicata al precedente punto 10.1 al fine di constatarne la conformità a quanto richiesto dal presente bando e dai suoi allegati.

Durante le operazioni di apertura dei plichi, saranno ammessi i soggetti che esibiranno al Presidente della Commissione di gara un documento idoneo a comprovare la loro legittimazione ad agire in nome e per conto delle imprese partecipanti alla gara.

Concluse le predette verifiche, la Commissione, in una o più sedute riservate, procede ad aprire i plichi contenenti le offerte tecniche delle sole imprese che abbiano presentato documentazione amministrativa regolare e completa attribuendo il relativo punteggio.

Successivamente, in ulteriore seduta pubblica, da espletarsi presso gli uffici del Comune di Castelsardo, la cui data e luogo verrà comunicato a tutti i partecipanti mediante fax, mail o lettera al recapito indicato

da ciascuno nella domanda di partecipazione, si procederà all'apertura delle offerte economiche con attribuzione del relativo punteggio.

La Commissione dunque, in virtù del punteggio complessivo conseguito da ciascun offerente, redigerà la relativa graduatoria e formulerà – sulla base della stessa – la proposta di assegnazione provvisoria in favore dell'offerente primo classificato.

Nel caso in cui più offerte abbiano riportato un punteggio complessivo uguale, sarà preferito il concorrente che abbia riportato il maggior punteggio relativo alla validità del progetto ed all'esperienza specifica.

Nell'ipotesi in cui tale punteggio risultasse uguale, occuperà la posizione migliore in graduatoria il concorrente che abbia conseguito il maggiore punteggio relativo all'offerta tecnica complessivamente considerata. In caso di ulteriore parità si procederà all'individuazione della migliore posizione mediante sorteggio.

La Commissione Giudicatrice trasmetterà, infine, le proprie valutazioni al Consiglio di amministrazione della Ge.Cas. SpA per la presa d'atto.

La Ge.Cas. SpA si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora l'Autorità non rilasci le prescritte autorizzazioni di legge e/o qualora il punteggio conseguito dagli offerenti nell'offerta tecnica fosse inferiore a 20/50 in quanto in tale caso l'entità del punteggio non sarà ritenuta meritevole di scelta. Nulla sarà dovuto alle imprese offerenti al verificarsi di tali evenienze.

Il Soggetto concessionario si riserva di assegnare i locali anche nel caso in cui pervenga o rimanga valida una sola offerta purché la stessa risulti congrua, a suo insindacabile giudizio.

L'aggiudicazione sarà perfezionata ed efficace in via definitiva soltanto dopo che il Soggetto concessionario abbia effettuato con esito positivo le verifiche e i controlli ai sensi del DPR 445/2000 in capo all'aggiudicatario circa il possesso di tutti i requisiti di partecipazione richiesti dal presente bando, nonché quelli richiesti dalle vigenti disposizioni normative per la stipulazione dei contratti con le Pubbliche Amministrazioni.

14. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI L'AGGIUDICAZIONE

Il vincolo giuridico contrattuale tra le parti sorge, ai sensi di legge, dalla data di ricevimento, da parte del vincitore, della comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva.

In particolare l'Impresa aggiudicataria, entro il più breve tempo possibile, comunque non superiore al termine fissato nella comunicazione di aggiudicazione provvisoria, dovrà produrre con le modalità in essa contenute tutta la documentazione richiesta dal soggetto concessionario a dimostrazione del possesso dei requisiti soggettivi, morali, tecnici e economico-finanziari dichiarati a mezzo di autodichiarazioni.

Per la formale stipulazione del contratto di locazione l'impresa dovrà presentarsi nel giorno e luogo che saranno successivamente comunicati dal Soggetto concessionario.

Nel caso in cui l'impresa aggiudicataria:

a) non esegua tempestivamente gli adempimenti di cui sopra;

- b) non si presenti nel luogo ed alla data fissati per la stipula del contratto;
- c) rinunci all'affidamento aggiudicatosi;
- e) non risulti possedere i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla gara ovvero il possesso di tali requisiti non risulti conforme alle dichiarazioni presentate;
- f) non inizi l'attività entro il 2009;

il Soggetto concessionario si riserva la facoltà di dichiararla decaduta e di aggiudicare la gara al successivo migliore offerente in graduatoria ovvero di indire una nuova gara, facendo comunque carico all'inadempiente, a titolo di risarcimento danni, delle maggiori spese derivanti al Soggetto concessionario in conseguenza del ricorso al successivo migliore offerente in graduatoria ovvero al nuovo aggiudicatario, in caso di esperimento di nuova gara.

15.PUBBLICAZIONE

L 'avviso di partecipazione sarà affisso presso l'Albo Pretorio del Comune di Castelsardo e pubblicato sul sito internet del Porto di Castelsardo: www.portodicastelsardo.com.

16.TUTELA PRIVACY

I dati forniti dai concorrenti in occasione della partecipazione alla presente gara saranno trattati esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività Istituzionali del Soggetto concessionario, dell'eventuale stipula e gestione del contratto ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003.

I dati saranno trattati secondo quanto stabilito dall'art.11 del D.Lgs.196/2003 e i concorrenti potranno esercitare i diritti di cui all'art.7 della predetta legge.

Castelsardo 27 febbraio 2009

GE.CAS. GESTIONI CASTELSARDO SPA

IL PRESIDENTE

F.to Dott. Davide Sini