



AVVISO D'ASTA PUBBLICA

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI NELL'AMBITO DEL COMPENDIO PORTUALE DI CASTELSARDO

PREMESSA

Il presente bando ha ad oggetto l'affidamento in locazione di unità immobiliari disponibili, che la GE.CAS. srl conduce in qualità di titolare di concessione demaniale marittima. Tali locali sono destinati all'uso commerciale come previsto dal titolo concessorio per attività che rientrano tra quelle consentite in area demaniale e, pertanto, dovranno essere autorizzate dal Servizio Demanio e Patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna, attraverso un provvedimento di sub concessione ai sensi dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione.

1. SOGGETTO CONCESSIONARIO

GE.CAS. Gestioni Castelsardo Srl

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento del Comune di Castelsardo

Località Porto turistico

07031 CASTELSARDO (SS) Tel.079/479010 – Fax 079/479184

E-mail: info@portodicastelsardo.com

Pec : gecas@pec.it

Sito WEB : www.portodicastelsardo.com

2. LOCALI OGGETTO DEL BANDO

LOTTO 1: Locale su un unico livello (solo piano terra), per una superficie totale mq 57 circa, sito in via Porto Turistico n. 32 così suddiviso:

- Esposizione mq 53
- Servizi mq 4



LOTTO 2: Locale su due livelli, per una superficie totale mq 105 circa, sito in via Porto Turistico n. 39 così suddiviso:

- Esposizione piano terra mq 53
- Servizi piano terra mq 4
- Esposizione piano primo mq 48

LOTTO 3: Locale su due livelli, per una superficie totale mq 105 circa, sito in via Porto Turistico n. 55 così suddiviso:

- Esposizione piano terra mq 53
- Servizi piano terra mq 4
- Esposizione piano primo mq 48

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) Negozi piano terra mq 57,00: importo min. € 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) IVA esclusa

LOTTI 2 e 3) Negozi su due livelli mq 105: importo min. € 8.760,00 (ottomilasettesessanta/00) IVA esclusa

4. STATO DELL'IMMOBILE E LAVORI DI ADEGUAMENTO

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 per l'adeguamento funzionale dei locali all'attività che verrà insediata, l'adeguamento a norma degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, sanitario, sostituzione infissi, abbattimento barriere architettoniche, ecc.), dovranno essere realizzati ad esclusiva e completa cura dell'aggiudicatario, senza oneri per la Gecas srl.

Il progetto dei lavori di adeguamento funzionale, volto ad ottenere il nulla osta da tutti gli enti interessati secondo le vigenti normative di legge, dovrà essere preventivamente autorizzato da Gecas srl. I lavori di adeguamento dovranno essere certificati da un tecnico abilitato che dovrà constatare la conformità al progetto proposto ed al rispetto di tutte le vigenti norme di sicurezza, urbanistiche, igienico sanitarie e ogni altra norma cogente in ambito demaniale.

L'immissione in possesso del locale avverrà tassativamente successivamente alla stipula contrattuale e previa acquisizione di polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni all'immobile e a terze parti prodotte in esecuzione dei medesimi.

5. SOPRALUOGO

E' obbligatorio visionare i locali ed i luoghi oggetto di gara. Il rappresentante dell'impresa concorrente dovrà recarsi presso gli uffici amministrativi della GECAS Srl, siti in Castelsardo, Località Porto Turistico, munito di fotocopia del certificato della C.C.I.A.A. (in corso di validità) se Amministratore. Nel caso il sopraluogo venga eseguito da un dipendente o procuratore, lo stesso dovrà essere munito di delega sottoscritta dal titolare/rappresentante della ditta/società delegante, unitamente a copia del documento di identità. L'incaricato autorizzato potrà rappresentare una sola impresa concorrente. A tal fine il Responsabile del Procedimento o suo incaricato rilascierà apposita certificazione che dovrà essere inserita, pena l'esclusione, nella busta "A" Documentazione amministrativa".

6. ESPERIMENTO DELL'ASTA

Possono partecipare alla procedura i soggetti che avranno fatto pervenire apposita manifestazione di interesse in busta chiusa secondo i dettami dell'avviso pubblicato sul sito internet della Società www.portodicastelsardo.com e del Comune di Castelsardo www.comune.castelsardo.ss.it

L'asta sarà esperita in seduta pubblica e il giorno, l'ora e il luogo saranno fissati con successiva Determinazione del Responsabile del procedimento e resi noti tramite pubblicazione sul sito internet www.portodicastelsardo.com e sull'albo pretorio del comune di Castelsardo al sito www.comune.castelsardo.ss.it

La gara si svolgerà con il sistema delle offerte segrete che non possono essere inferiori al prezzo a base d'asta di cui al punto 3., pena l'esclusione dalla gara. L'aggiudicazione è ad unico incanto ed avviene a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta al rialzo più vantaggiosa per la Gecas srl. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida.

NOTA BENE: al fine di diversificare e quindi accrescere l'offerta dei servizi all'interno del compendio portuale, le proposte che prevedono l'insediamento di attività concorrenti con quelle già operanti in ambito portuale, verranno prese in considerazione solo in ultima analisi, qualora rimangano locali disponibili.

Poiché, come già premesso, la GECAS srl, per poter affittare i locali, dovrà essere autorizzata a sub concedere gli stessi dal Servizio Demanio e Patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna ai sensi dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione, in caso di diniego al sub ingresso nella concessione demaniale da parte dell'Autorità competente, al primo aggiudicatario, per incompatibilità dell'attività proposta con le finalità di utilizzo dei locali in area demaniale/portuale, si procederà all'assegnazione scalando la graduatoria delle offerte.

7. REQUISITI DEI SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ALL'ASTA

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

- Risultino iscritti al momento della presentazione dell'offerta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per il settore di attività cui si riferisce l'offerta presentata;
- Possesso dei requisiti professionali, al momento di presentazione dell'offerta, previsti dalle norme che disciplinano le attività cui l'offerta si riferisce da parte del titolare in caso di impresa individuale o del rappresentante legale in caso di società;
- Risultino in regola con l'applicazione dei contratti collettivi nazionali di lavoro;
- Risultino in regola con la normativa sulle assunzioni dei disabili (L. 68/99) se soggetti;
- Risultino in regola con il pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali;
- Non abbiano alcun tipo di contenzioso in atto con il Comune di Castelsardo o con la Ge.Cas. S.r.l.

8. CAUSE DI ESCLUSIONE

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute da coloro che si trovino in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e successive modificazioni, quali a titolo indicativo:

- a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- c) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
- d) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- e) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

- f) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- g) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- h) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

9. CONDIZIONI E DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà decorrenza dalla data di aggiudicazione del presente bando e termine al 31.12.2023, rinnovabile e, in ogni caso, non oltre la data di scadenza della concessione demaniale in capo alla Ge.Cas Srl.

Il conduttore deterrà il bene concesso in locazione e lo occuperà compiutamente dopo l'attivazione della polizza fideiussoria, il versamento del deposito cauzionale e la sottoscrizione del contratto.

Il rinnovo o l'aggiudicazione ex novo 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, salvo disdetta delle parti, da comunicarsi con lettera A/R almeno sei mesi prima della scadenza.

La Ge.Cas. Srl si riserva la facoltà, in caso di revoca e/o di mancato rinnovo e/o aggiudicazione ex novo 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 ai sensi dell'art. 35 della Legge 392/1978.**

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;
- Le spese per la fornitura di energia elettrica, acqua e telefono e quant'altro necessario per la conduzione del locale sono a carico del conduttore che dovrà provvedere direttamente stipulando con gli enti fornitori i relativi contratti;
- Versare all'atto della stipula del contratto di locazione un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone annuo da rendersi al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile;
- 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 l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;
- Il canone da corrispondere sarà aggiornato annualmente in relazione al 100% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

10. PUBBLICAZIONE - RICHIESTA DOCUMENTAZIONE E TERMINI

Il presente bando, lo schema di contratto di locazione ed i moduli per la formulazione delle offerte sono pubblicati sul sito internet della società: www.portodicastelsardo.com e sul sito istituzionale del comune di Castelsardo: www.comune.castelsardo.ss.it, oppure potranno essere richiesti all'ufficio della Ge.Cas. Srl, via Porto Turistico n. 50 - 07031 Castelsardo (SS), tel.079/479010, fax 079/479184, e-mail: info@portodicastelsardo.com

È fatto obbligo ai partecipanti, a pena di esclusione, di effettuare il sopralluogo dei locali oggetto dell'affidamento, previa comunicazione agli uffici della Ge.Cas. Srl, dal lunedì al venerdì dalle h 9,00 alle h 12.00 e dalle h 15.00 alle h 17.00.

11. TERMINE RICEVIMENTO OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire a pena di esclusione, in plico chiuso, sigillato e controfirmato su ogni lembo di chiusura, alla Ge.Cas. Gestioni Castelsardo Sr - Località Porto Turistico - 07031 Castelsardo (SS), e recare all'esterno del plico la seguente dicitura "OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI NELL'AMBITO DEL COMPENDIO PORTUALE DI CASTELSARDO", indicando " LOTTO uno/due/tre ", in relazione al locale richiesto.

Le offerte dovranno pervenire esclusivamente con raccomandata A/R entro **le ore 13,00 del giorno sabato 23 aprile 2022**, oppure con consegna a mano al protocollo della Gecas Srl. In caso di raccomandata A/R farà fede la data e l'ora di consegna certificate sulla raccomandata dal servizio postale.

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. Il plico dovrà recare oltre all'oggetto della gara, il nominativo, indirizzo e recapito telefonico del mittente. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.

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

La procedura selettiva è svolta dal Responsabile del procedimento Dr. Matteo Santoni e resa nota tramite pubblicazione sul sito internet della società www.portodicastelsardo.com e sul sito istituzionale del comune di Castelsardo www.comune.castelsardo.ss.it



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico deve contenere **in maniera distinta due buste A e B**, a tassativa pena di esclusione;

- A. UNA BUSTA identificata con la lettera "A" recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dal legale rappresentante dell'impresa offerente, contenente:
- L'istanza di partecipazione redatta, pena l'esclusione, conformemente al MODELLO A (allegato al presente bando), sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa con allegata una fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità del firmatario, redatto ai sensi del DPR 445/200 con assunzione di responsabilità in caso di dichiarazioni mendaci;
 - certificato di vigenza o visura comprovante l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la competente CCIAA;
 - certificato di attribuzione della partita IVA recante il codice di attività;
 - Attestazione di sopralluogo;
 - Una relazione in formato libero contenente il progetto di impresa da desumersi dalla descrizione progettuale indicante la tipologia del prodotto/servizio offerto, il layout di come si presenterà l'esercizio commerciale, l'esperienza specifica del proponente nel settore.
- B. UNA BUSTA identificata con la lettera "B" recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA " debitamente sigillata e controfirmata, contenente la dichiarazione relativa all'offerta economica redatta conformemente al MODELLO B (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, dal titolare dell'impresa individuale o dal rappresentante legale della società. Non saranno ammesse offerte in ribasso rispetto ai limiti d'importo minimo posto a base di gara, offerte incomplete, parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

13. PERIODO DI VINCOLATIVITA' DELL'OFFERTA

Le ditte partecipanti alla gara saranno vincolate all'offerta formulata per 180 giorni dal termine di scadenza delle offerte.

14. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta con unico incanto ad offerte segrete, da aggiudicarsi a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta al rialzo che risulti più vantaggiosa per la Gecas srl, sul canone minimo indicato al punto 3 che precede.

Non saranno accettate offerte in ribasso sull'importo minimo posto a base di gara.

15. AVVERTENZE.

- Il valore del canone offerto è su base annuale.
- Il canone da riportare in offerta è ESCLUSO dell'IVA di legge.
- Il valore del canone offerto non comprende le spese di energia elettrica, idriche, di manutenzione ed adeguamento degli impianti dell'immobile oggetto del presente bando
- L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA IN OGNI CASO DI NON PROCEDERE ALL'APERTURA DELLE BUSTE PER FATTI SOPPRAVENUTI. Gli offerenti non potranno in tal caso avanzare richieste per i costi sostenuti per la partecipazione.

16. PROCEDURA DI ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno di convocazione il RUP procede in seduta pubblica:

- all'apertura dei plichi ed alla verifica della regolare presentazione delle buste in essi contenute;
- all'esame della documentazione amministrativa 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 un documento idoneo a comprovare la loro legittimazione ad agire in nome e per conto delle imprese partecipanti alla gara.

Concluse le predette verifiche, si procede ad aprire i plichi contenenti le offerte economiche delle sole imprese ammesse che abbiano presentato documentazione amministrativa richiesta.

E' tassativamente esclusa qualsiasi possibilità di integrazione e/o di modifica delle dichiarazioni rese in fase di offerta e dei documenti presentati, dopo la scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte e, in particolare, sull'offerta economica. Potranno comunque essere chiesti da parte del RUP eventuali chiarimenti relativi al progetto di impresa, qualora non sufficientemente esplicitati.

IL RUP 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 offerta uguale, si procederà all'individuazione della migliore posizione mediante sorteggio.



Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

NOTA BENE: La Ge.Cas. Srl si riserva di non procedere all'aggiudicazione definitiva ed alla stipula del contratto qualora l'Autorità competente (Ufficio Demanio e Patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna) dinieghi il rilascio delle prescritte autorizzazioni di subingresso nella concessione demaniale marittima in capo alla GECAS, ai sensi dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione. Nulla sarà dovuto alle imprese offerenti al verificarsi di tale evenienza.

La Gecas Srl si riserva di assegnare i locali anche nel caso in cui pervenga o rimanga valida una sola offerta. L'aggiudicazione sarà perfezionata ed efficace in via definitiva con provvedimento del Responsabile del Procedimento a seguito dell'esito positivo di quanto dichiarato ai sensi del DPR 445/2000 mediante l'acquisizione dei certificati attestanti il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta richiesti dal presente bando, nonché quelli richiesti dalle vigenti disposizioni normative per la stipulazione dei contratti con le Pubbliche Amministrazioni. La medesima è subordinata per la successiva stipula contrattuale al nulla osta dell'Ufficio Demanio della Regione Sardegna.

17. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI L'AGGIUDICAZIONE

Entro i 15 giorni successivi alla produzione delle predette autorizzazioni l'aggiudicatario dovrà firmare il relativo contratto di locazione presso gli uffici del porto in Castelsardo. All'atto della stipula dovrà costituire il deposito cauzionale di 2 (due) mensilità, non imputabile in conto canoni di locazione, oltre a produrre copia della polizza assicurativa.

In caso di mancata stipula per qualsiasi causa ostativa al perfezionamento del contratto, si procederà alla valutazione delle offerte che seguono in graduatoria.

18. VERIFICHE ED ISPEZIONI

L'aggiudicatario ha diritto ad utilizzare in esclusiva lo spazio assegnato. La Gecas srl procederà ad effettuare la verifica dei requisiti dichiarati nel piano di impresa attraverso un proprio consulente in qualunque momento all'interno dell'immobile. Al termine delle verifiche la Gecas srl potrà impartire disposizioni al locatario qualora si riscontrassero difformità rispetto al progetto con un termine minimo di adeguamento. Le stessa verifica, con un preavviso di almeno 10 giorni, sarà disposta dalla società GECAS srl ogni qualvolta ritenga necessario constatare il mantenimento degli obblighi assunti da parte del conduttore. Il mancato adempimento alle disposizioni impartite a seguito di verifica costituisce grave inadempimento di cui al successivo articolo 20.

19. OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'adeguamento funzionale dei locali degli impianti alle normative di legge vigenti;

- obbligo di non invadere con dotazioni strumentali e arredi gli spazi esterni al locale;
- obbligo di non sub concedere lo spazio;
- obbligo di restituire lo spazio assegnato al termine della locazione nelle medesime condizioni iniziali;
- divieto di compiere lavori, manomissioni, modifiche che non siano previamente autorizzate dagli enti competenti.
- Eventuali migliorie sono incamerate dalla Gecas srl, senza pretesa alcuna.

20. SICUREZZA

La Gecas srl sottoporrà all'aggiudicatario Il Documento di Valutazione rischi da interferenze ed il Piano della Sicurezza per la gestione delle emergenze al quale il Responsabile aziendale dovrà impegnarsi formalmente a dare applicazione. La Gecas srl si riserva di tenere eventuali corsi fra tutti i soggetti assegnatari al fine di illustrare gli stessi.

21. SANZIONI

La violazione degli obblighi assunti comporterà formale contestazione in forma scritta da parte della Gecas srl all'indirizzo di recapito comunicato dall'aggiudicatario all'atto dell'istanza. Il medesimo potrà nei successivi 10 giorni far pervenire le proprie controdeduzioni e giustificazioni. Successivamente alla valutazione delle controdeduzioni la Gecas assumerà i provvedimenti sanzionatori dando un termine per l'adeguamento. In caso di gravi violazioni, quali variazione della destinazione d'uso, si procederà allo scioglimento del vincolo ed aggiudicazione al successivo in graduatoria.

22. TUTELA PRIVACY

I dati forniti dai concorrenti saranno trattati esclusivamente nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla Privacy 679/16, così come armonizzato dal D.Lgs. 101/2018.

Rimangono salve le disposizioni sull'accesso agli atti di cui alla L. 241/1900 e ss.mm.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO è il Dr. Matteo Giovanni Santoni.

Castelsardo, 08.04.2022

Il Responsabile del Procedimento

F.to Dr. Matteo Giovanni Santoni

