

Disciplinare di gara

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ASSENTIMENTO DI UNA CONCESSIONE IN USO TEMPORANEO, PRECARIA E NON RINNOVABILE DI UN'AREA DEL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE (PARTICELLA INTERCLUSA)

ART. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. In esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n. 106 del 21.05.2026 è indetta asta pubblica per l'assentimento di una concessione in uso temporaneo, precaria e non rinnovabile di un'area del patrimonio disponibile comunale (particella interclusa).
2. L'area oggetto di concessione, appartenente al patrimonio disponibile comunale, è sita in Località San Giovanni, identificata al Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 33.
3. Caratteristiche del bene: L'area ha una superficie di circa 2.049 mq ed ha natura di particella interclusa, priva di accesso diretto sulla pubblica via San Giovanni.
4. La concessione in uso temporaneo ha finalità turistico-ricreativa.
5. La concessione avrà una durata tassativa e improrogabile di mesi 4 (quattro), con decorrenza dalla data di sottoscrizione della concessione. È escluso qualsiasi rinnovo tacito o proroga di fatto.
6. Recesso ad nutum: L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di recedere anticipatamente dal rapporto in qualsiasi momento, per motivate esigenze di utilizzo o alienazione del bene, con un preavviso di giorni 15 (quindici), senza che il concessionario possa avanzare alcuna pretesa risarcitoria o di indennizzo.
7. Al fine di una migliore identificazione dell'area, i soggetti interessati dovranno obbligatoriamente, a pena di esclusione della procedura, prendere visione dei luoghi oggetto di concessione, in modalità autonoma. L'espletamento del sopralluogo dovrà essere comprovato mediante la sottoscrizione e la successiva trasmissione dell'apposita dichiarazione di avvenuta presa visione dei luoghi (ALL 6 - DICHIARAZIONE DI AVVENUTA PRESA VISIONE DEI LUOGHI) da allegare alla domanda di partecipazione.

ART. 2 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario dovrà provvedere alla costante ed accurata pulizia, a sua cura e spese, dell'area oggetto di concessione. La predetta area deve essere utilizzata in conformità alla sua destinazione e funzione (turistico-ricreativa), nonché mantenuta a cura e spese del concessionario e restituita integra al termine della concessione, evidenziando che la particella è inserita in un ambito territoriale con certificazione ambientale Bandiera Blu.
2. E' assolutamente vietata la realizzazione di recinzioni e altre opere di contenimento o perimetrazione dell'area data in concessione.

ART. 3 – DOTAZIONI DELLE AREE IN CONCESSIONE

1. Le aree oggetto della concessione vengono consegnate nello stato in cui si trovano.

ART. 4 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Il Comune rilascerà la concessione al concessionario. La concessione dovrà essere conservata dall'operatore, in modo da poter essere consultata in occasione di controlli.
2. Il concessionario deve corrispondere il canone offerto in sede di gara prima della sottoscrizione della concessione. Qualora la stima dell'Agenzia delle Entrate risultasse superiore all'offerta di aggiudicazione, il concessionario dovrà corrispondere il congruo entro 10 giorni.
3. Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate quantifichi un valore inferiore all'offerta dell'aggiudicatario, il prezzo di aggiudicazione rimarrà invariato e non si farà luogo a nessun rimborso, restituzione o compensazione in favore dell'aggiudicatario, intendendosi l'offerta economica presentata come fissa, invariabile e vincolante.
4. Sono a carico del concessionario aggiudicatario tutti gli adempimenti per l'ottenimento delle autorizzazioni, licenze e permessi previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività turistico ricreativa.

ART. 5 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario risponde in proprio di qualsiasi atto o fatto pregiudizievole imputabile al proprio personale o ai propri soci o collaboratori; svolge l'attività osservando le vigenti norme in materia di sicurezza e in particolare quelle di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e ss. mm. e ii., curando la preventiva redazione del documento di valutazione dei rischi e la formazione del personale, in ogni caso tenendo indenne il Comune di Polignano a Mare da qualsiasi danno e responsabilità verso terzi in conseguenza dell'attività svolta e degli impianti realizzati. Non sussistono rischi da interferenza.

ART. 6 – CANONE DI CONCESSIONE

1. Il concessionario è tenuto a corrispondere il canone offerto in sede di gara, risultante dell'importo determinato dall'incremento di rialzo indicato nell'offerta economica di aggiudicazione, sommato all'importo del canone posto a base d'asta per l'intera durata della concessione.
2. Il canone così determinato dovrà essere corrisposto prima del rilascio del titolo concessorio secondo i termini stabiliti dalla legge.
3. Qualora la stima dell'Agenzia delle Entrate risultasse superiore all'offerta di aggiudicazione, il concessionario dovrà corrispondere il congruo entro 10 giorni.
4. Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate quantifichi un valore inferiore all'offerta dell'aggiudicatario, il prezzo di aggiudicazione rimarrà invariato e non si farà luogo a nessun rimborso, restituzione o compensazione in favore dell'aggiudicatario, intendendosi l'offerta economica presentata come fissa, invariabile e vincolante.

ART. 7 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

1. Possono partecipare alla gara soggetti singoli, associati o consorziati. E' fatto divieto a ciascun componente il raggruppamento temporaneo o consorzio di partecipare in altra forma, individuale o associata.

Requisiti di idoneità professionale:

- Iscrizione alla C.C.I.A.A. con codici ATECO per il settore turistico-ricettivo da almeno 10 anni;
- certificazioni UNI ISO;

Capacità economica finanziaria:

- Fatturato globale annuo di € 300.000,00, negli ultimi tre anni.

2. Costituiscono motivi di esclusione dalla partecipazione alla presente procedura le fattispecie individuate analogicamente con riferimento all'art. 94 D. Lgs. n. 36/2023.

ART. 8 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata.

ART. 9 – DOCUMENTAZIONE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA

1. Ciascun concorrente che intende partecipare alla presente procedura di gara deve presentare un'istanza di partecipazione corredata dalla seguente documentazione:

BUSTA A) – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA che deve contenere:

- Domanda di partecipazione e connesse dichiarazioni, da sottoscrivere utilizzando l'apposito modello allegato al presente avviso (ALL 2 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE). L'istanza deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente. A corredo dell'istanza e auto dichiarazione deve essere prodotta copia fotostatica del documento di riconoscimento del/i sottoscrittore/i.
- Dichiarazione Sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 28/12/2000 n. 445 (ALL 3 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE EX ART 46 D P R 445 2000)
- Dichiarazione di Responsabilità (ALL 4 - DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA');;
- Autocertificazione Antimafia e di assenza di condanne penali passate in giudicato – Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio ex artt. 46 e 47 D.P.R. 28/12/2000 n. 445 (ALL 5 - MODELLO AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA);
- Dichiarazione di avvenuta presa visione dei luoghi (ALL 6 - DICHIARAZIONE DI AVVENUTA PRESA VISIONE DEI LUOGHI);
- DGUE (ALL 9 - DGUE);
- Carte di identità.

BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA compilata secondo il modello di cui all'ALLEGATO 7 – OFFERTA ECONOMICA contenente l'indicazione del canone offerto, espresso in cifre e in lettere, rispetto al canone posto a base d'asta, con la precisazione che l'offerta economica è complessivamente pari alla somma del canone posto a base d'asta più l'importo rinveniente dal rialzo offerto, che dovrà essere superiore a € 50.000,00.

ART. 10 – POLIZZA ASSICURATIVA

1. Il concessionario aggiudicatario, prima della sottoscrizione della concessione, dovrà costituire polizza assicurativa presso primaria compagnia debitamente autorizzata, a copertura e garanzia dei rischi derivanti da responsabilità civile nei confronti dei terzi utenti. Tale polizza dovrà avere validità per tutto il periodo della concessione e con il massimale di € 5.000.000,00 per ogni sinistro di qualsiasi natura o gravità. Tale polizza dovrà essere prodotta prima della stipula della concessione.

ART. 11 –CAUZIONE DEFINITIVA

1. Il concessionario aggiudicatario, prima della sottoscrizione della concessione, dovrà costituire una cauzione a garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con l'atto di concessione.

2. La somma massima garantita con la suddetta cauzione dovrà essere pari a due volte e mezzo il canone risultante all'esito dell'aggiudicazione (rialzo offerto sommato al canone posto a base di gara).
3. Il valore della somma massima così determinata rimane invariato per l'intero periodo di validità della concessione.
4. Tale cauzione dovrà essere costituita mediante contratto autonomo di garanzia, con le modalità e le condizioni di seguito indicate:
 - garanzia intestata al titolare della concessione;
 - è possibile accettare esclusivamente garanzie emesse da:
 - a. Banche (elenco consultabile sul sito www.bancaditalia.it);
 - b. Compagnie di Assicurazione abilitate ad operare nel Ramo 15 – Cauzione (elenco consultabile sul sito www.ivass.it);
 - c. Intermediari Finanziari validamente iscritti nell'apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia in applicazione dell'art. 106 del TUB.
5. Tale garanzia deve essere costituita a beneficio di:

Comune di Polignano a Mare Area V, e deve riportare obbligatoriamente tutte le seguenti condizioni:

 - a. la garanzia è prestata in relazione ad ogni obbligo derivante al concessionario dalla concessione;
 - b. la garanzia resta valida fino a dichiarazione di svincolo da parte dell'Ente garantito;
 - c. l'intendimento, da parte della società Assicuratrice, di non procedere al rinnovo della garanzia alla sua scadenza, ovvero di procedere alla revoca, deve essere comunicato all'Amministrazione in tempo utile per consentire la costituzione, da parte del concessionario, di altra garanzia;
 - d. il mancato o ritardato pagamento del premio, o di supplementi di premio, non è opponibile all'Amministrazione ai fini della validità della garanzia;
 - e. il garante si impegna ad effettuare il pagamento dell'intera somma garantita a prima e semplice richiesta scritta dell'Amministrazione e, comunque, non oltre 15 giorni dalla ricezione della richiesta stessa formulata con l'indicazione dell'inadempienza riscontrata dall'Ente garantito, al quale, per altro, non potrà essere opposta alcuna eccezione da parte del garante, anche nell'eventualità di opposizione proposta dal contraente o da altri soggetti comunque interessati ed anche nel caso che il contraente sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione;
 - f. il garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Cod. Civ., nonché ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957, co. 2, del Cod. Civ.;
 - g. la garanzia deve contenere l'attestazione relativa alla facoltà di impegnare legalmente la società fino alla concorrenza della somma assicurata;
 - h. per qualsiasi controversia che possa sorgere nei confronti dell'Ente garantito, il Foro competente è esclusivamente quello di Bari;
 - i. qualunque clausola prevista dalle norme generali di contratto, se contrastante con le suddette condizioni, è nulla.

ART. 11 – DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. L'Amministrazione si riserva la facoltà di disporre la decadenza della concessione, previa regolare diffida ad adempiere, trattenendo la cauzione definitiva quale penale, nei seguenti casi:
 - grave negligenza o frode nell'esecuzione degli obblighi concessori;
 - sospensione o interruzione dell'utilizzo del bene per lo scopo per cui è stato concesso, per motivi imputabili al concessionario, non dipendenti da cause di forza maggiore;
 - mancato rispetto delle prescrizioni contenute nell'atto concessorio e nei documenti ad esso allegati, nonché delle disposizioni della vigente normativa in materia.

2. Il Comune di Polignano a Mare può, inoltre, revocare la concessione per motivi di pubblico interesse.

ART. 12 – SUBINGRESSO NELLA CONCESSIONE

Non è possibile effettuare il subingresso nella concessione.

ART. 13 – RILASCIO DELLA CONCESSIONE

1. Ad esito della gara ed esperite le verifiche sulle auto dichiarazioni e sul possesso dei requisiti di partecipazione, è rilasciato il titolo concessorio che viene sottoscritto per accettazione dall'aggiudicatario.
2. Sono a carico del concessionario contraente tutte le spese relative alla concessione, nessuna esclusa o eccettuata, ivi comprese quelle di bollo e registrazione se dovute.

ART. 14 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere, relativamente all'osservanza ed all'attuazione delle prescrizioni di cui al presente disciplinare, fra l'Amministrazione Comunale e il concessionario, il foro esclusivo competente sarà quello di Bari.
2. Non è prevista alcuna clausola compromissoria.

ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE 2016/679 e dal D. Lgs. n. 196/2003 si avvisa che i dati raccolti nel corso della procedura di espletamento della gara e di stipulazione della concessione, saranno trattati ai fini dello svolgimento della procedura ad evidenza pubblica, dell'aggiudicazione e della regolazione del rapporto concessorio susseguente, nonché per la realizzazione dei fini previsti dalla normativa di settore, dalla normativa in materia di semplificazione amministrativa ovvero in caso di richiesta di accesso agli atti o di ricorso all'autorità giudiziaria.
2. I diritti spettanti agli interessati sono quelli di cui agli artt. 15 – 22 del Regolamento UE 2016/679, cui si rinvia.

Il Dirigente Area V
arch. Francesca Sorricaro