REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

BANDO DI GARA

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DEL PATRIMONIO DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA, UBICATO IN COMUNE DI ALGHERO, LOCALITA' FERTILIA, VIA POLA N. 21

GARA AD EVIDENZA PUBBLICA AD OFFERTE SEGRETE DEL 26 SETTEMBRE 2013

Si rende noto che il Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, **il giorno 26 settembre 2013 alle ore 11,00,** procederà, ai sensi dell'articolo 2 del D.P.R. 13 settembre 2005 n.296 e dell'articolo 73 lett. c) del R.D. 23 maggio 1924 n.827, ad assegnare in locazione al migliore offerente, per un periodo di nove anni, eventualmente rinnovabili per altri nove in presenza delle condizioni previste dall'art.2, comma 4, D.P.R. 13 settembre 2005 n.296, l'immobile di seguito descritto:

Ubicazione: Comune di Alghero, località Fertilia, alla via Pola civico 21, piano terra, distinto in catasto al foglio 49, mappale 262, sub 17.

Descrizione: fabbricato della superficie lorda di mq 150 circa (mq 97 catastali) ad uso commerciale: gli interni sono in mediocre stato di conservazione, i pavimenti in graniglia presentano un sufficiente stato di conservazione, le murature presentano evidenti segni di infiltrazioni idriche e necessitano di essere risanate. Nell'ambiente si rileva un controsoffitto in cartongesso nel quale sono stati realizzati i vani per l'illuminazione. Il controsoffitto appare in scarso stato di conservazione ed occorre ispezionare lo stato del solaio soprastante per verificare lo stato di conservazione e/o la presenza di eventuali anomalie. Gli infissi interni sono in scarso stato di conservazione.

Bagni: gli ambienti adibiti a bagno sono in scarso stato di conservazione sia per quanto riguarda i rivestimenti, che per quanto riguarda l'impianto idrico, i sanitari e gli infissi interni ed esterni.

Impianti: il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico, i quadri di sicurezza sono vetusti e non a norma.

Infissi: Gli infissi esterni che si affacciano sul portico della via Pola, realizzati con profilo di alluminio, sono in mediocre stato di conservazione mentre quelli dei locali di servizio sono vetusti e in scarso stato di conservazione. Complessivamente l'immobile versa in condizioni di degrado in

maggior misura per i bagni e gli impianti idrico ed elettrico e in minor misura per lo stato di degrado dell'ambiente principale.

Classe energetica: ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, si dichiara che l'edificio è inserito nella **Classe di efficienza energetica G**.

Prezzo a base d'asta: il canone annuo di locazione posto a base di gara è di € **14.500,00** (quattordicimilacinquecento/00).

Deposito a garanzia dell'offerta: 10% del canone annuo posto a base d'asta pari ad **€ 1.450,00** (millequattrocentocinquanta/00).

Contributo per spese istruttorie: 1,5% del canone annuo posto a base d'asta, pari ad **€ 217,50** (duecentodiciassette/50).

Durata del contratto: 9 (nove) anni, dalla data di stipulazione del contratto, eventualmente rinnovabili per altri nove in presenza delle condizioni previste dall'art.2, comma 4, D.P.R. 13 settembre 2005 n.296.

CONDIZIONI GENERALI

1. L' asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete, in aumento libero rispetto al canone annuo a base d'asta, pari a **€ 14.500,00 (quattordicimilacinquecento/00)**.

2. Le offerte, da prodursi in bollo da € 16,00, dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso d'asta; il modello è reperibile presso gli uffici del Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, via Roma n. 46, 07100 - Sassari o scaricabile dal sito web istituzionale www.regione.sardegna.it alla sezione "Servizi alle imprese – Bandi e gare d'appalto".

3. Le offerte dovranno essere inviate, in plico sigillato non trasparente, per posta raccomandata o a mano e **dovranno pervenire** al protocollo del Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, via Roma n. 46 - 07100 Sassari **entro le ore 13,00 del giorno 25 settembre 2013**. Le offerte che perverranno in ritardo rispetto al predetto termine non verranno prese in considerazione: a tale scopo faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti, all'atto del ricevimento, dall'Ufficio Protocollo del Servizio. **Il recapito dei plichi entro il termine rimane ad esclusivo rischio del mittente e non farà fede il timbro postale di spedizione**.

4. Oltre al pagamento del canone secondo il prezzo di aggiudicazione finale della gara, l'aggiudicatario si obbliga, in deroga all'art. 7 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296 e dell'art.1576 del codice civile, ad effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per riportare l'immobile al pronto uso, come descritti nel computo metrico di cui alla scheda tecnica allegata al presente avviso. L'aggiudicatario si obbliga altresì a rimuovere, a sua cura e spese, l'insegna apposta nell'arcata del portico in corrispondenza dell'ingresso del fabbricato, contenente la scritta "Bar Monti", e a chiudere in maniera definitiva il varco del pavimento che consente l'accesso diretto al sottostante rifugio antiaereo.

4.bis A titolo di ristoro delle spese sostenute dal conduttore per le opere di manutenzione straordinaria descritte al punto 4 del presente bando e nella scheda tecnica allegata, il canone di locazione annuo che risulterà dalla gara sarà ridotto dell'importo massimo di € 4.666,00 (quattromilaseicentosessantasei/00) per ogni anno di durata del contratto, fino alla concorrenza massima, nell'arco dei primi nove anni di durata del rapporto, di € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00), comprensivo di IVA nella misura di legge.

Resta inteso che l'importo detratto dal canone annuo sarà pari a 1/9 di quanto effettivamente speso dall'aggiudicatario per l'esecuzione dei lavori di cui al punto 4 del presente bando e che le cifre precedentemente riportate, di € 4.666,00 (quattromilaseicentosessantasei/00) e di € 42.000,00 (quarantaduemila/00), rappresentano il tetto massimo di detrazione.

Nessun'altra forma di rimborso, risarcimento o indennità di alcun genere verrà riconosciuta al conduttore per lavori, miglioramenti, addizioni, manutenzioni ordinarie e straordinarie, eseguite nel corso del rapporto contrattuale.

5. L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà il giorno **26 settembre 2013** alle **ore 11.00** presso gli Uffici del Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, via Roma n. 46, 07100 Sassari. La gara sarà aggiudicata al maggior offerente anche in presenza di una sola offerta valida. La gara sarà dichiarata deserta se, trascorsa l'ora fissata **(ore 13,00** del **25 settembre 2013),** non sarà pervenuta alcuna offerta.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

6. Per essere ammessi a partecipare alla gara, gli offerenti, **a pena di esclusione**, devono esercitare un'attività di impresa e dimostrare la propria capacità di impegnarsi per contratto. **Non è ammessa la partecipazione alla gara per persona da nominare.**

I partecipanti dovranno produrre, **pena l'esclusione**, unitamente all'istanza per partecipare alla gara, idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (**vedi schema allegato al presente avviso**) debitamente sottoscritta, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:

a) se si partecipa per conto dell'impresa individuale di cui si è titolari: dichiarazione del concorrente che attesti di non essere stato dichiarato interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altre procedure concorsuali e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica amministrazione, nonché un'autocertificazione antimafia attestante che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dal D.lgs n. 159/2011;

b) se si partecipa per conto di altre imprese individuali di cui non si è titolari: è necessaria la procura speciale in originale con firma autenticata, oltre all'attestazione di cui al punto a) riferita al titolare;

c) se si partecipa per conto di persone giuridiche, oltre alla dichiarazione di cui al punto a) riferita alla persona giuridica rappresentata ed al legale rappresentante della stessa, è necessaria anche l'attestazione della competente Camera di Commercio Industria e Artigianato, che attesti in capo al concorrente il potere di impegnare la persona giuridica verso terzi, o dichiarazione sostitutiva in carta libera, dalla quale si evinca in capo al concorrente il potere di legale rappresentanza e l'attestazione di avere il potere di impegnare l'impresa/ente verso l'esterno;

d) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente bando e nello schema di contratto di locazione;

e) l'indicazione di un domicilio eletto per ogni eventuale comunicazione;

f) di conoscere le condizioni dell'immobile oggetto del presente avviso, per averne preso visione o per aver rinunciato ad effettuare un sopralluogo e di accettare la locazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

g) di non avere situazioni debitorie o di contenzioso nei confronti della Regione Autonoma della Sardegna.

7. Per essere ammesso alla gara, ciascun concorrente, dovrà presentare, **a pena di esclusione**, la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta. Questa può essere costituita nei seguenti modi:

- mediante fideiussione Bancaria o assicurativa (rilasciata da Impresa di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni) o rilasciata da Intermediari Finanziari iscritti nell'Albo di cui all'articolo 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di società di revisione iscritta nell'Albo previsto dall'art. 161 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, per un importo di **€ 1.450,00 (millequattrocentocinquanta/00)**, pari al 10% del prezzo a base di gara, con scadenza il 180° giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, accesa in favore della Regione Autonoma della Sardegna – Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, via Roma 46, 07100 SASSARI, con la seguente causale "**a garanzia della serietà dell'offerta presentata nella gara per la locazione del locale commerciale sito in Alghero-Fertilia, via Pola 21". La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Regione Autonoma della Sardegna.**

7 bis Per essere ammesso alla gara, **a pena di esclusione**, ciascun concorrente dovrà presentare, inoltre, la documentazione attestante l'avvenuto pagamento del contributo per le spese istruttorie, dell'importo di **€ 217,50** (duecentodiciassette/50), pari al 1,5% del prezzo a base di gara, costituito secondo le seguenti modalità alternative:

a) Bonifico bancario presso UniCredit SpA (Tesoreria Regionale), intestato alla Regione Autonoma della Sardegna, con le coordinate codice **IBAN IT/ 15 / W / 02008 / 04810 / 000010951778**, recante la seguente causale: **"Capitolo EC372.065, C.d.R. 00.04.01.31 – contributo spese istruttorie"**

b) versamento su Conto corrente postale **n. 60747748** intestato alla Regione Autonoma della Sardegna Entrate varie, recante la causale: **"Capitolo EC372.065, C.d.R. 00.04.01.31 – contributo spese istruttorie"**.

Le somme versate a titolo di contributo spese istruttorie verranno definitivamente acquisite all'erario regionale e non saranno restituite in alcun caso.

8. I partecipanti alla gara dovranno dichiarare di conoscere le condizioni dell'immobile e di accettarne la locazione nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza nulla perciò pretendere, al riguardo, dall'Amministrazione concedente verso cui non potranno in seguito eccepire alcunchè al riguardo.

9. Il rilascio del certificato di agibilità del locale commerciale in argomento rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario della gara. In deroga all'art. 1576 del codice civile ed all'art. 7 del D.P.R. 13.09.2005, n. 296, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene sono a carico del conduttore, fatti salvi i lavori di cui al punto 4 del presente avviso.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

10. Il plico contenente l'offerta dovrà essere, **a pena di esclusione**, non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, ivi compresi quelli preincollati, e recare l'indicazione della ditta, la ragione o la denominazione sociale e l'indirizzo del mittente, nonchè la dicitura **"Asta pubblica per la locazione del locale commerciale sito in Alghero-Fertilia, via Pola 21"** ed essere indirizzato al Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari – Via Roma n. 46, 07100 Sassari.

Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, due buste non trasparenti chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, ivi compresi quelli preincollati, recanti, ciascuna, l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, "**BUSTA A - DOCUMENTI",** e "**BUSTA B - OFFERTA"**.

In particolare, nella "**BUSTA A – DOCUMENTI"** deve essere inserita, **a pena di esclusione**:

1) la domanda di partecipazione (comprendente la dichiarazione sostitutiva di certificazione), accompagnata dalla copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, le attestazioni ed i documenti indicati nel punto 6 del presente bando;

2) originale della fideiussione accesa a garanzia dell'offerta secondo le modalità indicate al punto 7 del presente bando;

3) la ricevuta di pagamento del contributo per le spese istruttorie, versato secondo le modalità di cui al punto 7-bis del presente bando.

Nella "**BUSTA B – OFFERTA"**, sempre **a pena di esclusione**, deve essere inserita l'offerta economica, in bollo da € 16,00, redatta sulla falsariga dello schema allegato al presente bando,

debitamente datata e sottoscritta. Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno escluse dalla gara.

AGGIUDICAZIONE DELLA GARA

11. La gara è presieduta dal Direttore del Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari o da un suo delegato, assistito da almeno due dipendenti regionali in qualità di testimoni. Ricevute tutte le offerte, il Presidente procederà, alle **ore 11.00** del giorno **26 settembre 2013**, ad aprire i plichi pervenuti e, di seguito, le "BUSTA A – DOCUMENTI" contenute in ciascun plico; verificherà, quindi, la sussistenza e l'idoneità della documentazione ivi contenuta e, in caso di riscontro positivo, procederà all'apertura delle "BUSTA B – OFFERTA".

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che produrrà la maggiore offerta, anche in presenza di una sola offerta valida, **purchè la stessa sia superiore al prezzo base indicato nell'avviso di gara**.

Qualora vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

In ogni caso non saranno ammesse offerte per telegramma, condizionate o indeterminate o riferite ad offerte di terzi.

12. Se due o più concorrenti, presenti alla gara, offrissero lo stesso prezzo, si procederà nella medesima adunanza, ad una licitazione tra essi soli ad offerte segrete.

Il migliore offerente sarà l'aggiudicatario provvisorio.

Ove anche uno solo di coloro che hanno fatto identiche offerte non fosse presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare le offerte presentate, si procederà mediante sorteggio.

13. Non si riterranno valide le offerte pari o inferiori al prezzo a base di gara, con conseguente esclusione del proponente.

14. Ai concorrenti che non siano stati ammessi alla gara o siano stati esclusi dalla stessa, le fideiussioni presentate a garanzia saranno svincolate dietro ordine firmato dal Presidente della gara.

L'aggiudicazione provvisoria risulta dal verbale attestante lo svolgimento della gara e dalla determinazione di approvazione dello stesso.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Verificata la sussistenza dei requisiti prescritti dal presente avviso, il Direttore del Servizio territoriale demanio e patrimonio aggiudica definitivamente la gara al miglior offerente e contestualmente comunica data e luogo di sottoscrizione del contratto. L'aggiudicatario ha l'obbligo di sottoscrivere presso gli Uffici del Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione dell'aggiudicazione definitiva, il contratto di locazione, che si allega al presente bando per farne parte integrante e sostanziale. Le spese di registrazione e di bollo relative al contratto saranno ad esclusivo carico del conduttore ai sensi dell'articolo 43, comma 5, della legge regionale n.8 del 8 marzo 1997.

Il conduttore non potrà recedere dal contratto o cedere il contratto né sostituire altri nel godimento del bene, neanche in seguito a cessione, affitto o usufrutto dell'azienda, prima che siano decorsi 5 (cinque) anni dalla sua stipulazione.

In mancanza della stipulazione del contratto o in caso di verifica negativa dei requisiti, l'aggiudicatario sarà ritenuto rinunciatario e, fatti salvi i maggiori danni da quantificarsi in separata sede, l'Amministrazione regionale procederà ad incamerare la cauzione. In tale ipotesi, si procederà a dichiarare aggiudicatario e proporre la stipula in favore del secondo in graduatoria e così via per i successivi, fino a esaurimento della graduatoria dei concorrenti idonei.

Ove più concorrenti siano risultati alla pari in graduatoria, si procederà ad una licitazione fra essi soli ad offerte segrete.

Il migliore offerente sarà l'aggiudicatario.

Ove i predetti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

15 E' data la possibilità ai concorrenti, previo preavviso all'Amministrazione, di recarsi sul posto dove è ubicato l'immobile per prendere chiara e completa conoscenza delle sue condizioni previo appuntamento da richiedere, con almeno due giorni di preavviso, al Rag Arcangelo Mannoni (079/2088770, fax 079/2088747, email: amannoni@regione.sardegna.it), ovvero al Responsabile del procedimento di cui al successivo punto 16.

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso il Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, via Roma n. 46, 07100 Sassari ai numeri 079/2088705, 079/2088770, 079/2088730 o via mail a eell.dempatr.ss@regione.sardegna.it .

16. Il responsabile del procedimento è l'Avv. Fabrizio Madeddu, responsabile del Settore Patrimonio del Servizio Territoriale Demanio e Patrimonio di Sassari – telefono: 079/2088705 fax: 079/2088747; e-mail: fabmadeddu@regione.sardegna.it.

Si avverte, infine, che si agirà a termini di legge nei confronti di chiunque, con violenza, minacce, promesse, doni o altri mezzi fraudolenti, impedisca o turbi il normale svolgimento della gara.

Si allega al presente avviso:

a) scheda descrittiva del bene immobile oggetto della gara;

b) scheda tecnica contenente il computo metrico dei lavori di cui al punto 4 e 4-bis.

Il Direttore del Servizio

Dott.ssa Anna Paola Fois