Allegato n. 1 alla
Determinazione n. 983
del 18/05/2015

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 AD USO ABITATIVO DI UN IMMOBILE DEL PATRIMONIO DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA UBICATO IN ALGHERO, LOCALITA' FERTILIA, VIA POLA N. 1.

Informazioni generali

Amministrazione procedente: Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica- Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

Indirizzo: Via Roma n. 46 – 07100 Sassari

Telefono: 079/2088706

Sito internet: http://www.regione.sardegna.it

E-mail: ee.ll.dempatr.ss@regione.sardegna.it

PEC: entilocali@pec.regione.sardegna.it

Responsabile del procedimento: Direttore del Servizio: Dott.ssa Anna Paola Fois

1. Oggetto della procedura

Si rende noto che la Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica- Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze, Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, in forza della Determinazione n 983 del 18/05/2015, intende concedere in locazione ad uso abitativo, mediante gara ad offerte segrete ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 827/1924, l'immobile appartenente al patrimonio disponibile regionale ubicato in Comune di Alghero, borgata di Fertilia, alla Via Pola n. 1, distinto in Catasto fabbricati al F. 49 Mapp. 261 sub 5.

L'immobile è costituito da due camere, cucina, bagno e corridoio per una superficie lorda pari a mq 68,8 ed una superficie netta di 45 mq; la classe energetica di appartenenza è la G come da attestato di prestazione energetica redatto in conformità della normativa vigente e disponibile, per chi ne avesse interesse, presso gli uffici dell'Amministrazione procedente.

Per una completa descrizione dell'immobile in oggetto e per ogni altra informazione ad esso attinente si rinvia alla relazione allegata al presente Bando sotto la lettera A) per farne parte integrante.

E' data la possibilità ai concorrenti di prendere chiara e completa conoscenza delle condizioni dell'immobile recandosi sul posto, previo appuntamento da richiedere, con almeno due giorni di preavviso, al responsabile del procedimento o ai funzionari Dott. Fabrizio Madeddu tel. 079/2088705, Dott.ssa Carla Sassu tel. 079/2088749, Rag. Arcangelo Mannoni tel. 079/2088770.

2. Canone a base d'asta

Il canone annuo a base d'asta è stabilito in € 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta/00) annui pari a 187,50 (centottantasette/50) mensili

Il canone offerto, **a pena di esclusione,** deve essere superiore al canone base sopra indicato, con rialzo libero rispetto allo stesso.

3 Principali condizioni contrattuali

La locazione è concessa ad esclusivo uso abitativo del conduttore e del proprio nucleo familiare.

La locazione ha una durata di 4 anni rinnovabili per ulteriori 4 anni ai sensi degli artt. 2 e 3 della L. 431/1998. Alla seconda scadenza è escluso in ogni caso il rinnovo tacito.

Il conduttore dichiara di conoscere le condizioni dell'immobile, di riconoscerlo idoneo all'uso abitativo e di accettarne la locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il canone, da rivalutarsi annualmente nella misura del 100% delle variazioni accertate dall' ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente, dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate da pagare entro il giorno cinque di ogni trimestre.

Oltre al pagamento del canone l'aggiudicatario si obbliga, in deroga all'art. 1576 del codice civile, ad effettuare, dietro consenso scritto del locatore, gli interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari nel corso della locazione, senza possibilità alcuna di rimborso da parte dell'amministrazione.

A garanzia degli obblighi contrattuali a proprio carico, il conduttore presta cauzione per un importo pari a tre mensilità del canone offerto da costituire con una delle seguenti modalità:

- 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'art. 106 del D.lgs. 385/1993, 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

iscritte nell'albo previsto dall'art. 161 d.lgs. n. 58/1998, a prima richiesta in favore della Regione Autonoma della Sardegna- Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, Via Roma n. 46 07100 Sassari, con scadenza il _____recante la seguente causale: "Garanzia degli obblighi contrattuali assunti dal conduttore nel contratto di locazione ad uso abitativo dell'appartamento sito in Alghero-Fertilia, Via Pola n. 1", La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia ad opporre l'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile nonché la rinuncia alla facoltà di opporre eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga al disposto di cui all'art. 1945 del codice civile.

- Deposito cauzionale infruttifero da eseguire tramite bonifico bancario presso UniCredit SpA (Tesoreria regionale), intestato alla Regione Autonoma della Sardegna, codice IBAN IT/15/W/02008/04810/000010951778, con la seguente causale: "DEP.PROVV. a garanzia degli obblighi nascenti dal contratto di locazione ad uso abitativo dell'appartamento sito in Alghero-Fertilia, Via Pola n. 1".

4 Soggetti ammessi alla gara

Possono partecipare alla gara, **a pena di esclusione**, le persone fisiche che siano in possesso dei seguenti requisiti:

1) non avere rapporti debitori, a qualsiasi titolo e/o altra vicenda contenziosa nei confronti dell'Amministrazione regionale;
2) non aver riportato sentenze di condanna passate in giudicato o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
3) non aver riportato sentenza penali di condanna passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per uno o più reati di partecipazione ad un organizzazione criminale ovvero per qualsiasi reato contro il patrimonio e contro la Pubblica Amministrazione;
4) non essere in stato di interdizione o inabilitazione e non avere a proprio carico procedure in corso per la dichiarazione di tali stati.

I requisiti di cui sopra sono comprovati, **a pena di esclusione**, mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sottoscritte dal concorrente anche contestualmente all'istanza di partecipazione, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità, in conformità al modulo allegato A) al presente Bando.

Nella domanda di partecipazione i concorrenti dovranno altresì dichiarare, **a pena di esclusione**, di conoscere le condizioni dell'immobile, di riconoscerlo idoneo all'uso abitativo e di accettarne la locazione nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova.

In caso di domanda di partecipazione presentata per il tramite di un procuratore speciale, il concorrente, **a pena di esclusione**, deve allegare alla domanda una procura speciale notarile, oppure copia autentica della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che sottoscrive la dichiarazione d'offerta.

Non è ammessa la partecipazione alla gara per persona da nominare.

5 garanzia a corredo dell'offerta e spese istruttorie

A garanzia della serietà dell'offerta è richiesta, **a pena di esclusione**, una cauzione per un importo pari al 20% del canone annuo a base d'asta pari a € 450,00 con la seguente modalità

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'art. 106 del D.lgs. 385/1993, 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 iscritte nell'albo previsto dall'art. 161 d.lgs. n. 58/1998, per un importo pari a € 450,00, 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 n. 46 07100 Sassari, con la seguente causale: "Garanzia dell'offerta presentata nella gara per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento sito in Alghero-Fertilia, Via Pola n. 1". La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alla facoltà di opporre eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga al disposto di cui all'art. 1945 c.c., la rinuncia all' eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Regione Autonoma della Sardegna.

Le fideiussioni prestate dai concorrenti esclusi e/o non ammessi alla gara saranno svincolate contestualmente alla comunicazione dell' esclusione.

Le fideiussioni prestate dai concorrenti ammessi e non vincitori verranno svincolate dal Direttore del Servizio solo a seguito della stipulazione del contratto di locazione a conclusione delle operazioni di gara.

E' inoltre richiesto, **a pena di esclusione**, un contributo per spese istruttorie pari a € 100 (cento) eseguito secondo le seguenti modalità:

a) Bonifico bancario presso UniCredit SpA (Tesoreria regionale), intestato alla Regione Autonoma con coordinate codice IBAN IT/15/W/02008/04810/000010951778, recante la seguente causale: Capitolo EC372.065, CdR 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, CdR 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.

6 Modalità di partecipazione

Il plico contenente la domanda di partecipazione e l'offerta dovranno pervenire al protocollo del Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 14 luglio 2015**, per posta raccomandata A/R , oppure a mano.

I plichi che perverranno in ritardo rispetto a tale termine non verranno presi 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.

L'orario di servizio al pubblico dell'ufficio protocollo del Servizio è il seguente: dal Lunedì al Venerdì dalla ore 9.00 alle ore 13.00 ad eccezione delle giornate festive infrasettimanali.

Il plico dovrà essere, **a pena di esclusione,** non trasparente, sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, recare il nome e cognome e l'indirizzo del mittente nonché la dicitura " Asta pubblica per la locazione ad uso abitativo di un appartamento sito in Alghero-Fertilia, Via Pola n. 1" ed essere indirizzato al Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, Via Roma 46-07100 Sassari.

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste non trasparenti, chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, 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 debitamente firmata comprendente i documenti e le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio in ordine alla sussistenza dei requisiti di cui al precedente punto 4, accompagnata da copia fotostatica di un documento in corso di validità conformemente al modello A) allegato al presente bando.
2. originale della fideiussione accesa a garanzia dell'offerta secondo la modalità di cui al precedente punto 5 del presente bando.
3. la ricevuta di pagamento del contributo per le spese istruttorie, versato secondo le modalità di cui al precedente punto 5 del presente bando.

Al solo fine di beneficiare dei criteri di aggiudicazione previsti nel punto 7 del presente bando in caso di parità di offerte, e pertanto **non a pena di esclusione**, i concorrenti devono inserire nella "BUSTA A–DOCUMENTI":

- la dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 attestante la non titolarità in capo al concorrente e a tutti i componenti il proprio nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altro appartamento sito in Comune di Alghero nonché i dati anagrafici dei componenti il predetto nucleo familiare, conformemente al modello C) allegato al presente bando.
- l'attestazione ordinaria ISEE in corso di validità riferita all'anno 2013 concernente il reddito annuo complessivo del proprio nucleo familiare .

Nella **"BUSTA B- OFFERTA**", **a pena di esclusione**, deve essere inserita l'offerta, in bollo da € 16,00, redatta in conformità al modulo B) allegato al presente bando, recante l'importo in cifre ed in lettere del canone di locazione annuo offerto, espresso in euro, superiore a quello posto a base d'asta. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido l'importo indicato in lettere.

L'offerta è vincolante ed irrevocabile fino al termine di 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

I moduli A) e B) allegati al presente bando sono reperibili presso gli uffici del Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, Via Roma 46, 07100 Sassari e scaricabili dal sito internet istituzionale www.regione.sardegna.it, nella sezione Servizi al cittadino- Bandi.

La presentazione delle domande di partecipazione comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione delle norme contenute nel presente bando

7 Svolgimento della gara

La gara sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete, in aumento libero rispetto al canone annuo a base d'asta.

La gara è presieduta dal Direttore del Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, assistito da almeno due dipendenti regionali in qualità di testimoni.

Ricevute tutte le offerte, il Presidente procederà alle ore 11.00 del giorno 15 luglio 2015, ad aprire i plichi pervenuti e, di seguito, la "BUSTA A - DOCUMENTI" contenuta in ciascun plico; verificherà la completezza e la regolarità della documentazione ivi contenuta, prevista dal presente bando a pena di esclusione e, in caso di riscontro positivo, procederà all'apertura della "BUSTA B - OFFERTA".

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

All'esito dell'apertura e dell'esame dei plichi il presidente formerà una graduatoria provvisoria in base ai canoni offerti superiori a quello posto a base d'asta.

Il miglior offerente sarà l'aggiudicatario provvisorio.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

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.

Ove anche uno solo di coloro che hanno fatto identiche offerte non fosse presente oppure i presenti non vogliano migliorare le offerte presentate, varranno, a parità di prezzo, i seguenti criteri di aggiudicazione indicati in ordine di priorità:

1) non titolarità, in capo al concorrente e ai componenti il proprio nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altro appartamento sito nel Comune di Alghero.
   Ai fini del presente criterio di aggiudicazione il nucleo familiare è composta da tutte le persone presenti nello stato di famiglia anagrafico, dal coniuge, dai figli a carico del dichiarante e/o del coniuge ai fini IRPEF, dal convivente more uxorio.
2) minor reddito annuo complessivo del nucleo familiare di appartenenza riferito all'anno 2013, accertato secondo la normativa in materia di indicatore economico equivalente (ISEE).

A tal fine i concorrenti dovranno inserire nella BUSTA A-DOCUMENTI la dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, conforme al modello C allegato al presente bando, attestante la sussistenza del requisito sub 1 nonché valida attestazione ordinaria ISEE 2013 in relazione al requisito sub 2).

In assenza di entrambi i documenti si procederà mediante sorteggio.

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

8 Stipulazione del contratto

L'aggiudicazione definitiva e la successiva stipulazione del contratto sono subordinate al positivo esito delle verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio inserite nella BUSTA A DOCUMENTI. L'esito negativo delle predette verifiche comporta la decadenza dell'aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicatario ha l'obbligo di sottoscrivere il contratto di locazione entro il termine di 60 giorni dalla ricezione dell'aggiudicazione definitiva, salvo motivate proroghe disposte dall'Amministrazione regionale. La mancata stipulazione del contratto entro il predetto termine è considerata rinuncia.

Sia nel caso di esito negativo delle verifiche sulle dichiarazioni sostitutive rese dall'aggiudicatario che nel caso di mancata stipula del contratto entro il termine di cui sopra, l'amministrazione, salva e riservata ogni azione risarcitoria, procederà ad incamerare la cauzione provvisoria e aggiudicherà la gara ad altro concorrente idoneo seguendo l'ordine di graduatoria.

Al momento della stipula del contratto il conduttore dovrà consegnare all'Amministrazione l'originale della fideiussione accesa a garanzia degli obblighi contrattuali secondo le modalità di cui al punto 3 del presente bando.

Informazioni

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso il Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari, Via Roma n. 46 07100 Sassari ai numeri 079/2088706, 079/2088705/, 079/2088749 o via e-mail a eell.dempatr.ss@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.