



COMUNE DI TUILI

ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN LOCALE COMMERCIALE A FINALITA' TURISTICA PER IL TERRITORIO COMUNALE.

BANDO DI GARA

Approvato con Determinazione del Responsabile del Servizio Affari Generali n. 55 del 26.01.2023

Sezione A – Informazioni generali.

Denominazione e indirizzo ufficiale del Locatore

Comune di Tuili - Area Amministrativa

Indirizzo: Via Matteotti n. 4 C.A.P. 09029

Località: Tuili (VS)

Stato: Italia

Telefono 070/9364481 - 070/7346787 - Telefax 070/9364320

Sito web ufficiale: www.comune.tuili.vs.it

e-mail: protocollo.tuili@pec.comunas.it

– areaamministrativa.tuili@pec.comunas.it

affarigenerali@comunetuili.it

Codice fiscale: 82001310927 - P.IVA: 00518590922

Responsabile del Procedimento: Assistente Sociale Alessandro Pilloni – telefono 070/7346787 – e-mail: affarigenerali@comunetuili.it. – areaamministrativa.tuili@pec.comunas.it

Oggetto dell'avviso

Assegnazione in locazione dei locali per uso commerciale a finalità turistica per il territorio comunale, siti in Loc. Cungianus Olias, individuati al Catasto al foglio 4, mappale 668, destinazione urbanistica PUC S2.

Procedura di gara e criterio di scelta del contraente: l'asta sarà aggiudicata alla ditta che offrirà il prezzo migliore in base alle offerte a rialzo sulla base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e degli artt. 76 e 77 del Regio Decreto 827/24.

Importi a base d'asta

Il conduttore verserà al Comune di Tuili, a titolo di canone annuale, la somma derivante dalle **offerte a rialzo** presentate in sede di gara sulla **base d'asta di € 3.600,00 annui**.

Tramite ulteriori accordi tra le parti, su approvazione del Responsabile del Servizio, sarà possibile decurtare dalle spese d'affitto i costi degli eventuali interventi che si dovessero rendere necessari nel corso della locazione, a carico del Comune di Tuili, eseguiti a titolo di anticipazione da parte del soggetto aggiudicatario. Il canone sarà versato in quote da concordarsi. Sarà applicato l'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.

Durata e condizioni del contratto

Le principali condizioni che caratterizzeranno il contratto di locazione da stipularsi con il soggetto aggiudicatario saranno le seguenti:

- 1) durata contrattuale sei anni, rinnovabili di anni sei, ai sensi dell'art. 27 e seguenti della L. 392/78, a far tempo dalla data di stipulazione del contratto;

- 2) corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
- 3) divieto di cessione del contratto e la sublocazione, anche parziale, del bene assegnato, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 36 della legge 392/78;
- 4) divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile (si veda la *Sezione B – Caratteristiche dell'immobile, punto C*);
- 5) costi delle utenze, pulizia, manutenzione ordinaria dell'immobile a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico;
- 6) l'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e/o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.
- 7) l'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Tuili e di altri enti pubblici;
- 8) L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento - utenze che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali eventuali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici comunali, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Tuili, durante o a termine del rapporto.
- 9) Il contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione della avvenuta aggiudicazione definitiva, salvo impedimenti degli Uffici, e comunque entro la data che sarà comunicata dal Responsabile del Procedimento al vincitore dell'Asta. In caso di impedimento del vincitore alla stipula entro la data stabilita, questo sarà dichiarato decaduto dal diritto acquisito.

Validità dell'offerta: 180 giorni dalla data ufficiale dell'asta.

Lingua utilizzata per tutte le procedure, atti e documenti del presente avviso: Italiano.

Requisiti dei soggetti ammessi alla gara

Sono ammessi a partecipare alla gara, i concorrenti:

- **Requisiti generici:** le ditte che non si trovino nelle condizioni di cui all'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
- **Iscritti** nel Registro delle Imprese presso la competente C.C.I.A.A per attività inerenti l'oggetto della gara e/o nel registro o Albo di competenza.

*Si chiarisce che, in caso di ditta di nuova costituzione, dunque non iscritta al momento della presentazione della domanda, la partecipazione alla gara è ammessa, ma il requisito dell'iscrizione alla competente Camera di Commercio e/o registro o albo di competenza dovrà essere obbligatoriamente posseduto precedentemente alla stipula del contratto. In caso contrario non potrà darsi seguito all'eventuale aggiudicazione definitiva, e ogni eventuale diritto decadrà. **La ditta costituenda dovrà costituirsi formalmente entro e non oltre 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, a pena della decadenza dell'aggiudicazione.***

Cause di esclusione

Costituiscono causa di esclusione dalla presente procedura di gara:

1. Trovarsi in anche una sola delle situazioni descritte dall'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
2. Trovarsi in situazione di impedimento ex lege alla partecipazione alla gara o, in ogni caso, alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici;
3. La mancanza di anche uno solo dei requisiti richiesti per la partecipazione alla presente gara;
4. Il mancato rispetto del termine di presentazione dell'offerta o della domanda di partecipazione;
5. La mancata sottoscrizione della domanda e dell'offerta da parte del titolare o del legale rappresentante;
6. La non accettazione delle condizioni contrattuali contenute nella documentazione di gara;

7. La presentazione di un'offerta condizionata, non univoca o a ribasso rispetto alla base di gara;
8. La mancata, errata o non univoca indicazione sul plico esterno generale del riferimento alla presente gara, secondo le diciture più avanti indicate;
9. Mancata sigillatura e contro - firma del plico esterno e delle buste interne;
10. Mancata apposizione sulle buste interne di apposita indicazione per individuare il contenuto delle stesse;
11. Mancato inserimento dell'offerta economica in una busta separata;
12. Mancata sottoscrizione di anche una sola delle dichiarazioni sostitutive;
13. Mancato inserimento di anche uno solo dei documenti richiesti dal presente avviso;
14. Mancato sopralluogo della struttura.

Garanzie richieste

Ai fini della stipula del contratto di locazione:

- il conduttore dovrà creare un deposito cauzionale pari a n. 3 mensilità (come risultante dalle offerte di gara), mediante versamento nelle casse del Comune di Tuili;
- il conduttore dovrà stipulare una polizza assicurativa non inferiore a € 1.000.000,00 a garanzia dei danni all'unità immobiliare;
- il conduttore dovrà essersi costituito in ditta entro 60 giorni dalla comunicazione della aggiudicazione definitiva.

Sopralluogo

Il sopralluogo è obbligatorio. I partecipanti dovranno richiedere apposita attestazione da allegare alla documentazione di gara. Il mancato sopralluogo è causa di esclusione dall'asta.

Termini e modalità di presentazione delle domande di partecipazione

Pena l'esclusione dalla partecipazione alla gara, il plico dovrà pervenire all'Ufficio del Protocollo del Comune di Tuili a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del servizio postale **(non farà fede il timbro postale)**, ovvero mediante agenzia di recapito, o mediante consegna diretta, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 28 febbraio 2023.**

A pena di esclusione dalla partecipazione alla gara il plico deve essere debitamente sigillato (cioè chiuso con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo o equivalente) e controfirmato sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno - oltre all' intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative all'oggetto della gara e al giorno dell'espletamento della medesima: **"Asta pubblica per l'assegnazione in locazione di un locale commerciale a finalità turistica per il territorio comunale. Gara in determinazione n. 55/2023"**.

Il plico deve contenere al suo interno, pena esclusione dalla partecipazione alla gara, due buste separate che dovranno essere indicate A – Documentazione, B – Offerta economica, contenenti la seguente documentazione:

BUSTA A, contenente, a pena di esclusione dalla gara, la documentazione amministrativa:

- 1) **(Obbligatorio) Domanda di partecipazione (ALLEGATO A)** alla procedura di gara oggetto del presente bando e contestuali Dichiarazioni sostitutive, in carta semplice e sottoscritta dal legale rappresentante e/o da soggetti muniti di rappresentanza. Alla domanda dovrà essere allegata copia fotostatica del documento d'identità. Nel caso di raggruppamenti l'istanza dovrà indicare la Ditta capogruppo ed essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti riuniti in consorzio o associazione temporanea. Alla Dichiarazione dovrà essere allegata copia fotostatica del documento d'identità.

BUSTA B, contenente, a pena di esclusione dalla gara, l'Offerta Economica, datata, timbrata e sottoscritta utilizzando l'apposito modulo allegato al Bando di gara **(ALLEGATO B)**.

Fasi della gara.

- a) **FASE 1: in data che sarà comunicata con pubblicazione sul sito www.comunetuili.it**, presso il Comune di Tuili, in seduta pubblica, il Responsabile del Procedimento verificherà il regolare contenuto del plico (Busta A, B), e provvederà al confronto delle offerte economiche delle ditte che risulteranno in regola con la documentazione amministrativa, dunque procederà all'aggiudicazione;

- b) FASE 2: effettuati i controlli sui requisiti, l'aggiudicazione diverrà effettiva a tutti gli effetti di legge;
- c) FASE 3: stipula del contratto.

Alla seduta pubblica è permesso l'accesso ai soggetti individuati come rappresentanti legali o delegati delle ditte partecipanti. La eventuale delega dovrà essere resa in forma scritta ed accompagnata da fotocopia del documento di identità del delegante e del delegato.

Tutela dei dati personali e accesso agli atti

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e del D. Lgs del 30/06/2003 n° 196, si precisa che la raccolta dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento delle idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura per l'appalto dei servizi in oggetto. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara. I dati saranno trattati con liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza.

Responsabile della protezione dati: Fondazione Logos Pa - fondazioneelogospa@lepppec.it

Comunicazione alle ditte

Le Comunicazioni alle ditte saranno prioritariamente trasmesse via PEC, se non diversamente stabilito dalla normativa, pertanto tutte le ditte partecipanti devono munirsi del suddetto mezzo di comunicazione.

Documentazione di gara - Pubblicità

Il presente bando e la modulistica sono disponibili e consultabili:

- sul sito del Comune di Tuili www.comunetuili.it alla voce Albo Pretorio Online – Bandi e Gare e nella sezione Amministrazione Trasparente;
- sul sito della Regione Sardegna www.regionesardegna.it alla voce Altri Soggetti Esterni – Bandi e Gare;
- Su richiesta, al Responsabile del Procedimento.

Sezione B – Caratteristiche dell'immobile e della locazione

A. Descrizione dei locali

Vedasi planimetrie e prospetti allegati.

B. Interventi straordinari e migliorie.

L'Amministrazione Comunale, pur consentendo gli utilizzi più avanti indicati, non assume alcun obbligo di adeguamento normativo, strumentale o di potenziamento.

Eventuali integrazioni, adeguamenti, potenziamenti o ulteriori acquisti saranno a intero carico del conduttore che potrà procedere all'acquisto degli stessi ove necessari per raggiungere i propri obiettivi imprenditoriali.

Al termine della locazione, eventuali integrazioni nelle dotazioni, effettuate dal conduttore, dovranno essere rimosse qualora ciò non rechi nocumento ai beni concessi.

C. Attività consentite e non consentite dentro la struttura.

Le attività consentite al conduttore nella struttura oggetto della locazione sono quelle strettamente connesse all'oggetto del presente bando e relative ad attività commerciale a finalità turistica per il territorio comunale.

D. Non sono comunque ammesse le seguenti attività:

1. Attività contrastanti con il buon costume, l'ordine pubblico o attività di spiccata caratterizzazione politica o religiosa (con esclusione delle mere attività congressuali, illustrative o di divulgazione) e attività c.d a luci rosse (night, spettacoli pornografici, eventi esclusivi con tali caratterizzazioni);
2. Attività commerciale vera e propria all'interno di spazi presenti nella struttura, ove incompatibili con la disciplina urbanistico-edilizia e comunque ove non attinenti per tipologia e modalità di svolgimento con le finalità turistico-ricettive della struttura oggetto di locazione (connessione diretta con attività culturale, didattica, turistica o di valorizzazione di prodotti). Si intende per tale attività quella in nessun modo connessa a quelle svolte dentro tale complesso. Sono per contro consentite attività di vendita o noleggio di prodotti correlati all'attività svolta, mentre sono comunque vietate attività prive di tali connessioni (in genere beni o servizi privi di connessione con la tipologia di struttura).

Il conduttore può inoltre svolgere tutte le attività facoltative che il presente bando consente e/o non vieta.

E. Attività di vigilanza.

Il conduttore sarà tenuto a garantire la vigilanza del complesso.

F. Utenze e spese di funzionamento.

Il conduttore dovrà provvedere a suo completo carico al pagamento di tutte le utenze e i tributi per l'intera struttura per l'intera durata del contratto compresi i rinnovi. In tal senso, dovrà provvedere a spese proprie alla eventuale voltura di tutte le utenze entro il termine di giorni 60 dalla stipula del contratto. Di ciò dovrà essere data prova, pena la risoluzione del contratto, al Responsabile del Procedimento.

Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese relative a interventi di manutenzione ordinaria per l'intero complesso - tra cui anche la sostituzione delle lampade e la manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione, elettrico, idrosanitario (tubazioni, sanitari e rubinetteria) e di tutte le utenze presenti negli edifici, le spese per il riscaldamento di tutte le strutture e per il condizionamento, nonché quelle relative al consumo idrico ed in generale ogni costo relativo al funzionamento.

Sono comunque a carico del conduttore tutti i costi non già espressamente attribuiti. Il suo onere quindi, al di là della presente elencazione, risulta generale, omnicomprensivo e riguardante tutta la struttura.

G. Attività di manutenzione, conservazione ed accesso alla struttura.

Il conduttore dovrà provvedere a proprie spese al compimento di tutte le attività di manutenzione ordinaria riguardanti l'immobile, gli arredi, le strumentazioni e gli impianti, senza possibilità di richiesta di indennizzo.

H. Responsabilità e assicurazioni.

Ogni responsabilità per danni, che, in relazione all'utilizzo degli spazi locati o cause ad essi connesse, derivassero al Comune, a terzi, cose o persone, si intende senza riserve od eccezioni a totale carico dell'impresa aggiudicataria, salvo l'intervento a favore della stessa da parte di società assicuratrici.

Sono da intendersi esclusi i danni derivanti da cause esterne e non dovute alla gestione dei servizi.

A tal fine l'aggiudicatario dovrà essere in possesso di idonea polizza assicurativa, pena la non stipula del contratto.

Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere al personale dell'impresa aggiudicataria ed agli utenti durante l'esecuzione del servizio.

I. Controlli

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare in qualsiasi momento sopralluoghi e controlli senza preavviso per verificare la rispondenza dell'utilizzo dei locali alle prescrizioni contrattuali.

I controlli potranno essere effettuati dal Servizio preposto dall'Amministrazione Comunale o a mezzo di organismi incaricati dalla Amministrazione Comunale stessa quali Azienda di propria fiducia o tecnici esperti.

Il Comune comunicherà al conduttore i nominativi del personale delegato a tale compito.

Il conduttore è obbligato a fornire ai tecnici e/o organismi incaricati della vigilanza tutta la collaborazione necessaria, consentendo agli stessi in ogni momento il libero accesso ai luoghi utilizzati dalla stessa impresa per lo svolgimento dei servizi.

Su richiesta, dovranno essere esibite tutte le documentazioni necessarie alle verifiche in atto.

I tecnici incaricati della vigilanza dall'Amministrazione Comunale sono tenuti a non muovere alcun rilievo al personale alle dipendenze del conduttore, a non ostacolare il regolare svolgimento del servizio.

Il personale del medesimo conduttore non deve interferire sulle procedure di controllo effettuate dagli organi preposti.

L. Contestazioni

Le contestazioni rilevate dall'Amministrazione Comunale tramite i propri organismi di controllo dovranno essere trasmesse all'Impresa aggiudicataria in forma scritta, tramite raccomandata A/R o PEC.

L'Impresa aggiudicataria è obbligata a fornire sempre in forma scritta le proprie controdeduzioni entro cinque giorni dalla data di ricevimento delle contestazioni stesse (raccomandata A/R o PEC).

A seguito della contestazione L'Amministrazione Comunale potrà far pervenire alla Impresa aggiudicataria, in forma scritta, eventuali prescrizioni alle quali essa dovrà uniformarsi entro tre giorni dalla data di ricevimento della notifica; l'Impresa aggiudicataria, entro tale termine, potrà presentare controdeduzioni che interromperanno la decorrenza del termine predetto sino a nuova comunicazione.

M. Autorizzazioni

La locazione riguarda esclusivamente la struttura, dunque non è esaustiva delle necessarie autorizzazioni per lo svolgimento delle attività imprenditoriali che il conduttore volesse intraprendere. Il conduttore è pertanto obbligato a provvedere a proprio carico all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per il

regolare svolgimento di suddette attività in base alla normativa vigente.

N. Controversie

Per tutte le eventuali controversie che dovessero sorgere fra l'Amministrazione Comunale ed il conduttore, relativamente alla esecuzione del contratto di appalto, sarà competente il Foro di Cagliari.

Ulteriori disposizioni

- L'Amministrazione Comunale, se necessario, si riserva la facoltà di invitare le ditte concorrenti a completare o fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.
- L'Aggiudicazione definitiva è subordinata all'approvazione della relativa Determinazione del Responsabile del Servizio.
- Oltre il termine stabilito non sarà ritenuta valida alcuna offerta anche se aggiuntiva o sostitutiva di quella precedente.
- Si potrà procedere alla locazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua.
- **Altresì l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione in caso nessuna delle offerte presentate sia ritenuta comunque valida, anche in base alla valutazione del progetto imprenditoriale.**
- Il presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione alle ditte invitate, senza che gli stessi partecipanti possano accampare alcune pretese al riguardo.
- La gara avrà inizio nell'ora stabilita, anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala della gara.
- Saranno ammesse esclusivamente le offerte a rialzo.
- In caso di dichiarazioni mendaci l'Amministrazione provvederà ad inoltrare la denuncia ex art. 496 del codice penale.
- L'incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, il difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte, comporterà l'esclusione dell'offerta.
- In caso di discordanza tra l'importo in cifre e quello indicato in lettere è ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione;
- Le norme del presente bando e di ogni altro documento di gara verranno interpretate alla luce del principio di massima partecipazione dei concorrenti e con l'intento di consentire la loro massima partecipazione;
- Avverso la presente procedura è ammesso ricorso presso il T.A.R. Sardegna.
- Per tutto quanto non contemplato nel presente Bando, si rimanda alla normativa in materia.

Allegati al presente bando: Istanza di ammissione (allegato A); Modulo offerta economica (allegato B); Planimetrie e prospetti.

Tuili, 26.01.2023

F. to Il Responsabile dell'Area Amministrativa
Assistente Sociale Alessandro Pilloni