

ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI DELLA EX STAZIONE FERROVIARIA DESTINATI A OSTELLO DELLA GIOVENTU'.



AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Approvato con Determinazione a Contrarre del Responsabile del Servizio Tecnico n. 01 del 05/01/2024

A – Informazioni generali.

Denominazione e indirizzo ufficiale del Locatore

Comune di Barumini - Area Tecnica

Indirizzo: Viale San Francesco 5 -09021 Barumini

e-mail : ufficiotecnico@comune.barumini.ca.it pec : uffitecnico.barumini@pec.comunas.it

Codice fiscale / P.IVA 02431060926

Responsabile del Procedimento: P.Ed. Paolo Migheli – telefono 070/9368024

Oggetto dell'avviso

Assegnazione in locazione dei locali per uso Struttura ricettiva Ostello della gioventù .

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

L'importo a base d'asta è fissato in **€ 20.000,00** (ventimila) con **offerte al rialzo** che Il conduttore verserà al Comune , a titolo di canone annuale,

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 **SETTE anni**, rinnovabili di SETTE anni, 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*);
- 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 e 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 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 straordinaria 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, durante o a termine del rapporto.
- 9) In caso di recesso entro i primi due anni di contratto, l'Amministrazione Comunale, a titolo di risarcimento, tratterà la caparra.
- 10) 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 o rifiuto del vincitore alla stipula entro la data stabilita, questo sarà dichiarato decaduto dal diritto acquisito;
- 11) In deroga a quanto stabilito al precedente punto 10), la decorrenza del contratto (e dunque il calcolo del canone) potrà essere posticipata sino al termine massimo di mesi sei, per permettere la realizzazione degli interventi necessari all'avvio dell'attività.

L'importo del canone potrà essere decurtato come di seguito indicato:

- Abbattimento di eventuali costi sostenuti, con decurtazione sul canone annuo, in quota percentuale da concordarsi ed in ogni caso non superiore al **50%** del canone di aggiudicazione, per lavori e spese di completamento delle strutture necessari all'avviamento e investimenti (anche per acquisti di attrezzature e strumenti atti a garantire la gestione dell'attività) approvati dall'Amministrazione secondo un preciso progetto concordato con il soggetto aggiudicatario; lavori e investimenti i cui effetti resteranno a totale disposizione della struttura al termine del contratto;

- 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

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 (o ditta già costituita ma in fase di regolarizzazione), 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 (o già costituita) dovrà costituirsi (o regolarizzarsi) formalmente entro e non oltre 45 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 della domanda di partecipazione;
5. La mancata sottoscrizione della domanda da parte del titolare o del legale rappresentante;
6. La non accettazione delle condizioni contrattuali contenute nella documentazione di gara;

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 Barumini;
- 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 (o regolarizzato) in ditta entro 45 giorni dalla comunicazione della aggiudicazione definitiva.

Sopralluogo

Gli interessati potranno richiedere il sopralluogo per la presa visione dei locali.

Termini e modalità di presentazione delle domande di partecipazione alla manifestazione d'interesse

Ai fini della partecipazione alla manifestazione d'interesse , dovrà pervenire a mezzo posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo : protocollo.barumini@pec.comunas.it **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 12 Febbraio 2024** la manifestazione d'interesse mediante la trasmissione dell'allegato **modello A**.

Successivamente, tra tutti gli interessati ritenuti idonei, alla partecipazione alla gara, verrà istituita una apposita gara tramite una RDO da esperire mediante la piattaforma **SardegnaCat**.

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.

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 avviso e la modulistica sono disponibili e consultabili:

- sul sito del Comune di Barumini www.comunebarumini.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**

Il complesso oggetto della locazione è costituito dai locali come descritti nella planimetria allegata al presente bando:

- n. 3 camere da letto con bagno privato;
- Ingresso
- Sala ristorazione
- Cucina
- Sala comune
- Cortile;

La struttura è dotata di impianto idrico, elettrico e sistema di condizionamento dell'aria. I locali sono parzialmente arredati per le finalità di concessione del presente bando, come risultante dal verbale di consistenza che sarà sottoscritto all'atto della locazione.



- **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 rechino danneggiamenti ai beni concessi.

Qualora tali integrazioni non siano separabili e costituiscano un miglioramento dei beni concessi, il conduttore potrà beneficiare, in caso di interventi che siano stati preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale e da questa approvati, di una riduzione del canone annuale sino al 50% negli anni di contratto.

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 all'ospitalità dei turisti del territorio comunale e limitrofo.

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).

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 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 e accesso alla struttura.

Il conduttore dovrà provvedere a proprie spese (salvo quanto indicato al precedente punto B) 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 a essi connesse, derivassero al Comune, a terzi, cose o persone, si intende senza riserve o 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

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 e gli arredi, 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.

Allegati al presente avviso:

- Istanza di ammissione (allegato A);
- Planimetria.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

P.Ed. Paolo Migheli

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'P. Migheli', next to the official circular seal of the Municipality of Baruni. The seal features a central coat of arms with a crown on top, surrounded by the text 'COMUNE DI BARUNI' and 'Prov. SA' at the bottom, with two stars on either side.