



COMUNE DI VILLASALTO - PROVINCIA DI CAGLIARI **COMUNU DE BIDDESATU - PROVINCIA DE CASTEDDU**

Corso Repubblica n. 61, 09040 Villasalto, tel. 070/956901, fax 070/95690230, C.F. 01391410923
mail: protocollo@comune.villasalto.ca.it - protocollo.villasalto@pec.comunas.it; sito web: www.comune.villasalto.ca.it

Allegato "A"

SERVIZIO AMMINISTRATIVO/FINANZIARIO

BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DI DUE MACRO AREE DELL' IMMOBILE DENOMINATO ALBERGHETTO COMUNALE.

ART. 1 - Oggetto

Il Comune di Villasalto, sulla base della delibera di consiglio Comunale n. 28 del 27/07/2023 e della Delibera di Giunta comunale n. 73 del 08/08/2023, ed in esecuzione della determina del Responsabile del servizio n. 407/470 Del 21/08/2023, intende assegnare in locazione le due macro aree dell'unità immobiliare denominata "Alberghetto su Baccilli" ubicato in loc. Su Baccilli, Viale Colombo snc, in Villasalto e distinto in catasto al F. 19 M 1025 – cat- D/2. Le due macro aree corrispondono al Piano Terra ed al Primo Piano così come evidenziate nella planimetria e nella relazione descrittiva dell'immobile, ambedue allegate. Le macro aree saranno attribuite in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ed hanno come destinazione d'uso, rispettivamente, il Piano Terra quella di bar, ristorante pizzeria mentre il Primo Piano quella di "Struttura ricettiva per Comunità protetta per minori e persone svantaggiate".

ART. 2 Requisiti per la partecipazione

Alla presente procedura di gara, si applica l'art. 4 del d.lgs. n. 50/2016, così come integrato dall'art. 5 del d.lgs. n. 56/2017, (principi oggi trasfusi nella Parte Prima del D. Lgs 36/2023). Sull'applicabilità dei principi di cui all'art. 4 del D.Lgs 50/2016 conforme anche il Consiglio di Stato con la Sez. V° - sentenza n. 4036/2015. Per partecipare alla presente procedura, è inoltre vincolante l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 (articolo oggi trasfuso negli artt. 94/97 del D.Lgs. 36/2023). Ai sensi dell'art 89, c 1, del D. Lgs. n. 50/2016 (oggi art. 104 del D.Lgs 236/2023) non è ammesso l'avvalimento dei requisiti di ordine generale.

All'istanza di ammissione, pena esclusione, dovrà essere allegato l'attestazione, rilasciata dal Servizio Amm./Fin comunale (All. E), relativa all'avvenuto sopralluogo. Attestazione da allegare nella busta 1.

ART. 3 – Soggetti

Possono partecipare alla presente gara gli operatori economici di cui all'art. 3, comma 1, lettera p) del D.Lgs. n. 50/2016 (disciplina oggi trattata nell'art. 65 del D.Lgs. 36/2023), ossia qualsiasi persona fisica o giuridica, un raggruppamento di tali persone, compresa qualsiasi associazione temporanea di imprese, ivi compreso un gruppo europeo di interesse economico (GEIE), ossia:

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative;
- b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577;
- c) i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
- d) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro; i consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa;

e) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi dai soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;

f) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti o costituendi tra i soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;

g) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33;

h) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.

I consorzi di cui all'art. 45, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016 (normativa oggi trasfusa nell'art. 65, C. 2, del D.Lgs. 36/2023) sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, ai sensi dell'art. 48 – C. 7 del D.Lgs. 50/2016 (oggi trasfuso nell'art. 68 del D.Lgs. 36/2023), per quali consorziati il consorzio concorre.

ART. 4 - Durata

La durata della locazione è determinata, ai sensi della L. 392/1978, in anni 6 (sei) per lo svolgimento di attività non occasionali, e di anni 1 (uno) (fattispecie possibile solo per la locazione del Piano Terra) nel caso di locazione per lo svolgimento di attività occasionali. Il periodo di locazione decorrerà dalla data di stipula dell'apposito contratto e potrà essere rinnovato nei termini di legge;

L'eventuale disdetta è da comunicare con preavviso di almeno 12 mesi a mezzo raccomandata, in base a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 392/78.

ART. 5 - Importo

L'importo a base di gara, con offerte in aumento, quale canone di locazione è stabilito:

- In euro € 21.730,00 annuo oltre a l'IVA di legge per ambedue le macro aree (Piano Terra e Piano Primo);
- In € 10.895,00 per ogni macro Area dell'immobile (cioè Piano Terra e Primo Piano)

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%. I versamenti dovranno essere effettuati in rate semestrali anticipate. In caso di mancato pagamento entro i termini prescritti, il Comune emetterà dichiarazione di messa in mora con l'applicazione degli interessi nella misura legale, unitamente all'ingiunzione di pagamento. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procederà alla risoluzione del contratto, fatta salva ogni altra azione per la tutela dei propri interessi.

Resta escluso dalla locazione il sottopiano essendo un locale parzialmente adibito ai meccanismi dell'ascensore, che aveva senso solo quando la destinazione d'uso era unica e corrispondente a quella originaria di "albergo tre stelle con pizzeria gelateria e ristorante".

ART. 6 – Modalità di scelta dell'assegnatario

La procedura di aggiudicazione segue la disciplina del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) e con le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

Il criterio di aggiudicazione è costituito dal metodo ad offerte segrete in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara, con esclusione delle offerte di importo inferiore rispetto all'importo posto a base di gara.

L'aggiudicazione avverrà a favore del partecipante alla procedura che avrà offerto il canone più elevato rispetto a quello posto a base di gara.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta valida.

ART. 7 - Modalità e termini di presentazione delle domande.

I soggetti interessati a partecipare alla presente asta pubblica dovranno far pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del 15° (quindicesimo) giorno successivo alla pubblicazione sul Buras del presente bando, a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: "AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DENOMINATA ALBERGHETTO DI VILLASALTO UBICATO IN LOC. SU BACILLI": MACROAREA PIANO TERRA oppure MACROAREA PIANO PRIMO

Per il termine perentorio farà fede:

- il timbro di arrivo della raccomandata A/R, per le spedizioni a mezzo raccomandata A/R;
- timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo del Comune di Villasalto, per le consegne manuali;
- timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo del Comune di Villasalto, per le consegne a mezzo Corriere, o posta celere;

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale deve contenere al suo interno 2 (due) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'asta pubblica e rispettivamente la dicitura:

BUSTA A: riportante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura ISTANZA DI PARTECIPAZIONE per la locazione dell'unità immobiliare denominata "Alberghetto di Villasalto" ubicato in loc. Su Baccilli, Macro Area Piano Terra oppure Macroarea Piano Primo.

In tale busta, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta sul modello fac-simile predisposto dall'Amministrazione (Allegato A: Istanza di partecipazione), in lingua italiana, datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si indicano le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, telefono, fax, qualifica dell'offerente) e si dichiara il possesso dei requisiti richiesti;
- Nel caso di ATI, Consorzi, o Dichiarazioni altri soggetti, dovrà essere compilata l'apposita sezione del modello fac simile (sempre allegato A);
- Eventuale documentazione contenente il progetto relativo all'attività per la quale si partecipa al presente bando;

BUSTA B: riportante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura "OFFERTA ECONOMICA" per la locazione dell'unità immobiliare denominata "Alberghetto di Villasalto" ubicato in loc. Su Baccilli – Macro area Piano Terra oppure Macroarea Piano Primo.

In tale busta, deve essere contenuta, a pena di esclusione, l' Offerta economica formulata utilizzando il modello fac-simile predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (Allegato B: Modello Offerta Economica).

L'offerta deve essere corredata da bollo da 16,00, datata e sottoscritta dal partecipante con l'indicazione in cifre e in lettere dell'importo del canone annuo offerto.

Le offerte devono essere formulate solo in aumento.

Tale offerta, a pena di esclusione, deve essere contenuta in busta chiusa, perfettamente integra con l'indicazione all'esterno del mittente, dell'oggetto dell'asta e la dicitura "Offerta economica".

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere sottoscritta dall'offerente in caso di persona fisica o ditta individuale o dal legale rappresentante se trattasi di società.

Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o in diminuzione, indeterminate o condizionate. Nel caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e lettere del canone annuo offerto, sarà ritenuta valida l'offerta in lettere.

In caso di offerte uguali l'Ente procederà mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 comma 2 del RD n. 827 del 1924.

Le offerte restano valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione delle medesime.

ART. 8 - Sopralluogo

Al fine di una corretta e ponderata valutazione della proposta, da parte di ciascun concorrente, dovrà essere effettuato un sopralluogo obbligatorio della struttura, con lo scopo di prendere esatta cognizione delle condizioni che possono influire sulla formulazione della proposta medesima. La visita di sopralluogo potrà avvenire previo appuntamento, entro e non oltre il termine del quinto giorno antecedente alla data di scadenza della presentazione dell'offerta.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante o dal direttore tecnico (muniti di documento da cui sia desumibile la carica ricoperta) o da dipendente appositamente delegato dal legale rappresentante dell'impresa mediante specifica delega scritta.

All'effettuazione del sopralluogo non saranno ammesse persone con ruoli diversi da quelli appena specificati.

Nel caso di Raggruppamenti Temporanei di Imprese o Consorzi, anche non ancora formalmente costituiti, il sopralluogo dovrà essere effettuato da tutte le imprese che intendono associarsi o consorziarsi, sempre osservando le modalità descritte.

Non è ammessa la presa visione da parte di un unico soggetto per conto di più concorrenti.

ART. 9 - Aggiudicazione.

La Commissione di gara, all'uopo nominata – con provvedimento dirigenziale assunto prima della seduta di gara - procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare. Il medesimo provvedimento dirigenziale stabilirà anche, il luogo, il giorno e l'ora in cui si svolgerà la suddetta seduta pubblica di gara.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al canone annuo posto a base di gara.

A seguito dell'aggiudicazione provvisoria la stazione appaltante procederà alla verifica delle dichiarazioni effettuate dal soggetto classificatosi al primo posto della graduatoria.

Nel caso di istanze di partecipazione al presente bando per attività non alberghiera, oltre alla verifica dei requisiti dichiarati, sarà necessario acquisire apposito assenso da parte della Regione Sardegna in merito all'attività che l'istante intende effettuare.

ART. 10 – Contratto

Fra le parti, il Comune di Villasalto e il rappresentante legale del soggetto giuridico vincitore del presente procedimento di gara, verrà stipulato apposito contratto nella forma scritta "ad substantiam" e pubblico amministrativa.

Il contratto sarà redatto secondo lo schema approvato ed allegato agli atti del presente bando.

Si precisa che in fase di stipula, potranno essere apportate allo schema di contratto modifiche e/o integrazioni che non ne alterino il contenuto sostanziale. E' inoltre obbligo del locatario presentare al momento della stipula del contratto, una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia, non inferiore ad € 500.000,00, a garanzia di eventuali danni arrecati, all'unità immobiliare, agli impianti e alle attrezzature, dovuti per qualsiasi causa. Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

ART, 11 – Variazioni d'uso e sub locazioni

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente. E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere in sub locazione o gestione l'immobile oggetto di locazione a terzi (in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo), a pena di nullità. E' inoltre fatto espresso divieto di cessione di azienda a pena di nullità. Tali divieti costituiscono interesse preminente dell'accordo ed assumono il valore di clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento.

ART. 12 – Manutenzioni ordinarie e straordinarie

I lavori di manutenzione ordinaria dei locali sono a carico del locatario. Eventuali lavori di manutenzione straordinaria da realizzare, anche in attuazione di disposizioni normative e regolamentari, finalizzati a rendere i locali idonei all'esercizio dell'attività potranno essere eseguiti previa autorizzazione espressa dal parte del locatore e sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico comunale, con oneri a totale carico del conduttore. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

ART. 13 - Utenze

Il locatario è obbligato ad installare e/o a volturare a proprie spese le utenze relative alla fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua, linea telefonica e quant'altro dovesse ritenere necessario ed opportuno per una funzionale gestione della struttura. Sono a carico del locatario i tributi previsti dalla vigente normativa e gli obblighi di dichiarazione inerenti l'attività.

ART. 14 – Inizio attività

Il locatario si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività ed iniziare l'attività di gestione entro il termine di sessanta giorni lavorativi (60) dalla stipula del contratto, salvo cause di forza maggiore non dipendenti dalla sua volontà che dovranno essere comunicate al locatore il quale, riconosciute valide le ragioni addotte, potrà concedere una proroga del termine predetto.

ART. 15 - Varie

Nessun diritto per avviamento commerciale potrà essere rivendicato dal conduttore nei confronti del Comune all'atto della risoluzione o scadenza del contratto.

ART. 16 - Controversie

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine alla esecuzione del contratto, sarà oggetto di giudizio da parte dell'Autorità Giudiziaria competente per territorio.

ART. 17 – Trattamento dati personali

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.Lgs n. 196 del 30.06.2003, come modificato dal D.Lgs 101/2018, si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la procedura oggetto del presente avviso, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Villasalto ed il Responsabile del trattamento è il Responsabile del procedimento, dott. Stefano Lusso.

1. informazioni ed assistenza potranno essere chieste direttamente al dott. Stefano Lusso presso il Comune di Villasalto – Servizio Amm/fin - durante gli orari d'ufficio o ai seguenti recapiti: tel. 070/956901-070/95690205, fax 070/95690230, *e.mail* finanzaetributi@comune.villasalto.ca.it; P.e.c.: finanzaetributi.villasalto@legalmail.it.

Villasalto, 21/08/2023

Il Responsabile del Servizio
Amministrativo/Finanziario
Dott. Stefano Lusso