



Comune di Tratalias

Provincia del Sud Sardegna



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE IMMOBILI PER USO NON ABITATIVO (AVENTI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE, SERVIZI O TERZIARIO) UBICATI NEL COMUNE DI TRATALIAS IN VIA ALDO MORO DENOMINATI "BOX COMMERCIALI"

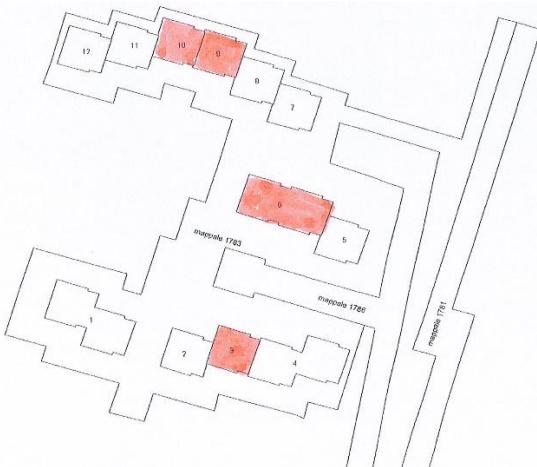
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 51 del 29.07.2021 e della propria determinazione n. 131 del 08.04.2025

RENDE NOTO

che è indetta una gara per l'assegnazione in locazione a terzi dei seguenti immobili di proprietà comunale, di seguito indicati:

BOX	Ubicazione	Identificativo catastale	Destinazione
3	Via Aldo Moro n. 9 piano T	Fg.7 Mapp.1783 Sub. 3	Negozi, botteghe, uffici
6	Via Aldo Moro n.15 piano T	Fg.7 Mapp.1783 Sub.6	Negozi, botteghe, uffici
9	Via Aldo Moro n. 25 piano T	Fg.7 Mapp.1783 Sub. 9	Negozi, botteghe, uffici
10	Via Aldo Moro n. 23 piano T	Fg.7 Mapp.1783 Sub. 10	Negozi, botteghe, uffici





Comune di Tratalias

Provincia del Sud Sardegna



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

1. UBICAZIONE, DESCRIZIONE, NATURA, CANONE DI LOCAZIONE

1.1 Ubicazione: Le unità immobiliari oggetto del bando sono tutte ubicate in via A. Moro. Si tratta di un CENTRO COMMERCIALE composto da cellule tipo dai 46 mq ai 100 mq di superficie lorda, composte da una zona di vendita/ufficio, un vano deposito oltre il servizio igienico. Non hanno nessuna area esterna cortilizia recintata di pertinenza. Il complesso è stato realizzato negli anni Ottanta, dietro concessione edilizia n. 05 del 04.03.1983.

1.2 CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE posto a base d'asta, oltre I.V.A. se dovuta: variabile in funzione delle dimensioni dell'edificio, secondo la seguente tabella:

BOX	Ubicazione	Identificativo catastale	Categoria catastale	Superficie Catastale	Canone annuale a base d'asta	Deposito cauzionale 10%
3	Via Aldo Moro n. 9 piano T	Fg.7 Mapp.1783 Sub. 3	C/1	mq 49,00	€ 1.999,20	€ 199,92
6	Via Aldo Moro n.15 piano T	Fg.7 Mapp.1783 Sub.6	C/1	mq 99,00	€ 4.039,20	€ 403,92
9	Via Aldo Moro n. 25 piano T	Fg.7 Mapp.1783 Sub. 9	C/1	mq 49,00	€ 1.999,20	€ 199,92
10	Via Aldo Moro n. 23 piano T	Fg.7 Mapp.1783 Sub. 10	C/1	mq 49,00	€ 1.999,20	€ 199,92

1.3 Il canone complessivo indicato come base d'asta è determinato in base ai correnti valori di mercato, secondo quanto meglio dettagliato nella stima redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico, Settore Ambiente Patrimonio ERP, e depositata agli atti d'ufficio. I canoni di locazione dei suddetti locali commerciali dovranno essere interamente destinati dal Comune alla copertura delle spese di gestione e manutenzione degli edifici di proprietà comunale.

1.4 Il canone di locazione corrisponde all'importo posto a base d'asta più l'aumento offerto in sede di gara, oltre all'imposta di bollo nella misura fissata dalla legge.

1.5 Il canone mensile dovrà essere corrisposto anticipatamente entro il giorno 15 del mese di riferimento. Il mancato pagamento anche di una sola rata oltre il termine di cui al comma precedente, costituisce causa di risoluzione espressa del contratto e dà luogo all'automatica costituzione in mora del locatario, anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Via Matteotti, 15 - 09010 Tratalias (SU)

0781/697023 int. 925/927/930 - fax 0781/688283

e mail: ufficiotecnico@comune.tratalias.su.it – PEC: protocollo@pec.comune.tratalias.su.it

CF 81001590926 – PI 01228290928 – CODICE UNIVOCO: UFNVTX



SERVIZIO TECNICO
Settore Ambiente Patrimonio ERP

1.6 Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

1.7 Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

1.8 Il pagamento della prima mensilità avverrà a decorrere dal mese di stipula del Contratto tra le parti. La consegna delle chiavi avverrà a seguito della registrazione del Contratto.

1.9 I locali non sono provvisti di certificato di agibilità. L'assenza di agibilità non preclude la possibilità di locare l'immobile, a patto di informare di ciò il locatario. Secondo quanto già chiarito in passato dalla stessa Cassazione, difatti «nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati a uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle autorizzazioni amministrative indispensabili alla legittima utilizzazione del bene locato. Per cui, escluso che sia onere del locatore conseguire tali autorizzazioni, ove il conduttore non riesca ad ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al proprietario, e ciò anche quando il diniego dell'autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato». Nel caso di specie nei locali oggetto di locazione potranno essere avviate attività diverse tra loro, da commerciali a terziario, pertanto a maggior ragione il potenziale locatario, in sede di sopralluogo obbligatorio necessario per partecipare all'asta, verificherà la rispondenza del locale alle proprie esigenze, essendo a conoscenza di dover richiedere l'agibilità del locale.

1.10 L'arredamento e le attrezzature necessari allo svolgimento dell'attività fanno carico al conduttore.

1.11 È possibile mutare la destinazione d'uso dell'immobile (ad eccezione dell'uso abitativo), dietro presentazione di idonea pratica, senza che ciò modifichi il canone di locazione.

1.12 La locazione avrà la durata di anni sei, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto e sarà soggetta alle disposizioni di cui al capo II, artt. 27 e segg. della L. 392/78 ed alle nuove norme eventualmente emanate in materia in corso di rapporto.

1.13 È previsto il rinnovo del contratto alla scadenza per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni. Il rinnovo di ulteriori sei anni non comporta la rideterminazione dell'importo del canone locativo. La proroga è condizionata all'inesistenza di inadempimenti da parte del conduttore nei confronti del Comune di Tratalias (quali ad esempio il mancato pagamento di tributi comunali).

1.14 Il canone annuo risultante dall'esito della gara, soggetto ad aggiornamento ISTAT nella misura del 75% per il contratto, dovrà essere corrisposto come stabilito contrattualmente.

1.15 Il deposito cauzionale da corrispondere è pari a n. 3 (tre) mensilità del canone di locazione annuo offerto, deve essere costituito secondo le modalità che verranno comunicate espressamente all'aggiudicatario prima della stipula del contratto.

1.16 Al conduttore è consentito recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

proprietario dell’immobile, con lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere effetto.

1.17 È vietata la cessione e la sub locazione, sia totale che parziale del contratto a terzi, anche gratuita del bene. La cessione di azienda dovrà essere preventivamente comunicata all’Amministrazione proprietaria.

1.18 L’immobile è ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L’esecuzione di lavori di miglioramento, adeguamento e sistemazione dell’unità immobiliare e degli impianti anche per rendere idoneo il locale all’uso specifico previsto dal contratto, sono a carico del conduttore aggiudicatario definitivo e dovranno essere preventivamente provvisti di tutte le autorizzazioni, concessioni, licenze e 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 o di altri enti pubblici. L’assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini dell’uso convenuto. Tali interventi saranno effettuati a cure e spese dell’aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici comunali, rilascio di tutti i nulla osta necessari, senza che l’aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte dell’Amministrazione, né durante né al termine del rapporto.

1.19 Ogni modifica, miglioria o addizione effettuata nel locale, non preventivamente autorizzata, dovrà essere rimossa prima della scadenza della locazione, salvo che l’amministrazione comunale ritenga di mantenerla, fermo restando che il locatario non potrà vantare alcun diritto a rimborso o compenso.

1.20 È fatta salva la facoltà dell’Amministrazione di esigere la rimessione in pristino dell’immobile a spese e cura del conduttore.

1.21 Rimane a carico del locatario 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 Tratalias e/o di altri enti pubblici.

1.22 Sono a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria del bene, comprese quelle di piccola manutenzione, gli oneri accessori e le spese per le utenze (elettrica, idrica e gas etc.).

1.23 Le spese contrattuali della stipulazione e tutte quelle conseguenti all’atto sono a carico del conduttore nella misura di legge.

1.24 L’adempimento regolare contrattuale per tutta la durata della locazione non produrrà alcun diritto di prelazione di vendita, in caso di alienazione del bene immobiliare da parte dell’Amministrazione Comunale.

2. PROCEDURA DI GARA

Asta pubblica, con l’osservanza delle disposizioni stabilite nel “Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato” R.D. n. 827 del



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

23.05.1924 e successive modificazioni ed integrazioni. L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto.

L'asta pubblica si terrà con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato dall'Amministrazione nel presente avviso d'asta al punto 1.2, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. 827/1924 e con l'osservanza delle norme del successivo art. 76.

3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

3.1 L'asta avrà come oggetto gli immobili sopra descritti, separatamente per ciascun Box.

3.2 Il pubblico incanto si terrà per Box: ogni unità immobiliare corrisponde ad un Box, così come descritti ed indicati nella tabella di cui al punto 1.2 e nella planimetria a pagina uno.

3.3 Uno stesso soggetto potrà partecipare al bando per l'assegnazione fino ad un massimo di due Box, a condizione che presenti domande distinte e formalmente complete per ciascun Box.

3.4 Il criterio dell'offerta più vantaggiosa prevede il sistema del massimo rialzo sull'importo posto a base d'asta come determinato al punto 1.2 del bando. Non saranno ammesse offerte di importo pari rispetto al prezzo base, condizionate od espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o altrui o formulate in modo diverso da quanto richiesto dal bando.

3.5 Qualora due o più concorrenti, partecipanti all'asta e presenti all'apertura delle buste economiche, presentino offerta sullo stesso box ed essa sia accettabile, si procederà a richiedere loro nella medesima seduta un'ulteriore offerta in aumento, libera. Il soggetto che risulta migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario, mediante sorteggio pubblico seduta stante (art.77 comma 2 del R.D. 827/1924).

3.6 Qualora si riscontrasse discordanza tra l'importo dell'offerta espresso in cifre e quello espresso in lettere, si terrà conto dell'importo più vantaggioso per l'amministrazione.

3.7 L'amministrazione si riserva di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta ritenuta soddisfacente.

3.8 Mentre l'offerente resta impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, l'amministrazione non assumerà verso questa alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti il pubblico incanto in questione e ad esso necessari o da esso dipendenti avranno conseguito piena efficacia con l'aggiudicazione definitiva da parte del responsabile del settore competente. Pertanto l'aggiudicazione provvisoria effettuata in sede di gara non costituisce la conclusione del contratto, che sarà stipulato solo dopo l'aggiudicazione definitiva.

3.9 L'aggiudicazione definitiva resta subordinata all'esito positivo effettuato dell'accertamento d'ufficio dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara, nonché all'esito negativo degli accertamenti previsti dalla vigente normativa antimafia, con le conseguenze di legge.

3.10 L'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione qualora la proposta di utilizzo (da indicare in sede di domanda nell'Allegato C) sia in contrasto con



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

le disposizioni dell'ente e di cui al presente bando.

4. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

4.1 Sono ammesse a partecipare alla gara:

- le persone fisiche, maggiorenni alla data di pubblicazione del bando, ancorché non ancora costituite in forma di impresa (salvo l'onere di provvedere a costituirsi in tale forma in caso di aggiudicazione); i cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno
- le ditte individuali e le società
- i soggetti che intendano riunirsi costituendo apposito raggruppamento e che si impegnano, in caso di aggiudicazione, a costituirsi in società dopo l'aggiudicazione definitiva e prima della stipula del contratto di locazione, nei modi e nelle forme di legge

4.2 I concorrenti che intendono partecipare alla gara devono essere in possesso dei seguenti requisiti, a pena di esclusione dalla gara:

- insussistenza di motivi che comportino il divieto a contrattare con la PA;
- di non essere stato dichiarato interdetto, inabilitato o fallito, né di avere procedimenti in corso per interdizione, inabilitazione o fallimento;
- di essere iscritta, se si tratta di società, al registro delle imprese della C.C.I.A.A.;
- di non aver riportato condanne penali e non essere destinatario di provvedimenti che riguardino l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- di non avere a qualsiasi titolo rapporti debitori nei confronti di questo Comune. In caso contrario dovranno estinguere il proprio debito nei termini di cui al successivo art. 08; nel caso in cui non dovessero ottemperare, l'aggiudicazione provvisoria verrà dichiarata decaduta e non verrà sottoscritto il contratto, ovvero qualora già sottoscritto, verrà dichiarato risolto e si procederà all'incameramento della cauzione di cui all'art. 6 del presente bando.

Non sono comunque ammessi alla gara i soggetti che abbiano occupato o occupino abusivamente, alla data di scadenza del presente bando, locali o aree di proprietà del comune.

5. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

E' obbligatorio effettuare sopralluogo presso l'immobile per il quale si intende presentare offerta per la presa visione dello stato dei luoghi. Il sopralluogo dovrà essere effettuato alla presenza di un addetto del Servizio Tecnico, Settore Ambiente Patrimonio ERP. Sarà necessario prendere



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

apposito appuntamento da richiedersi alla seguente casella mail ufficiotecnico@comune.tratalias.su.it o telefonicamente al numero 0781.697023 int 925/927.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione che dovrà essere inserita, a pena di esclusione, a cura del partecipante alla gara, nel plico contenente l'istanza di partecipazione.

6. TERMINE E MODALITA' PRESENTAZIONE DOMANDA PARTECIPAZIONE

Per partecipare all'asta, i concorrenti dovranno far pervenire a pena di esclusione all'Ufficio Protocollo del Comune di Tratalias, via Giacomo Matteotti n. 15 – 09010 Tratalias (SU), non più tardi delle **ore 24,00 del giorno 08 Maggio 2025** (a tal fine farà fede il timbro d'arrivo apposto dall'Ufficio Protocollo), a mano, a mezzo di corriere privato o a mezzo servizio postale, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, un plico debitamente chiuso, indirizzato al Comune di Tratalias, Servizio Tecnico, Settore Ambiente Patrimonio ERP, recante l'indicazione del mittente e la dicitura: "Asta pubblica per la locazione del locale ad uso commerciale comunale BOX COMMERCIALE N. ____". Detto plico dovrà contenere al suo interno n. 02 plichi contenenti quanto segue:

A) plico n. 1: con all'esterno la seguente dicitura **"DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**;

B) plico n. 2: con all'esterno la seguente dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"**. I due plichi dovranno essere debitamente chiusi e firmati sui lembi.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. La data e l'orario di arrivo, risultanti dal timbro apposto dall'Ufficio Protocollo del Comune, fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile sopra indicato.

Non si ammette alla gara il plico che non risulti pervenuto entro il termine stabilito o sul quale non sia apposta la scritta oggetto della gara.

Non è ammessa la presentazione telematica dei documenti.

Plico n. 1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.

Il concorrente, a pena di esclusione, dovrà inserire nel plico n 1 quanto segue:

1. Domanda di partecipazione come da modello "ALLEGATO A" La domanda dovrà essere resa legale mediante l'assolvimento dell'imposta di bollo pari a euro 16,00; la mancanza o l'insufficiente assolvimento dell'imposta comporterà una diretta segnalazione da parte della Stazione Appaltante agli Uffici del Registro, ai sensi degli artt. 19 e 31 del DPR 642/1972. Alla domanda dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento d'identità del partecipante in corso di validità. Copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno nel caso di cittadino extracomunitario.



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

2. Dichiarazione sostitutiva possesso requisiti partecipazione altri soggetti - Allegato B (se necessario)
3. Descrizione attività da svolgere come da modello ALLEGATO C
4. Attestato di sopralluogo obbligatorio rilasciato dall’Ufficio Tecnico Comunale, effettuato presso il locale oggetto di locazione come da modello ALLEGATO D
5. Informativa privacy come da modello Allegato E
6. Ricevuta di pagamento del deposito cauzionale provvisorio a garanzia dell’offerta, per l’importo riportato nell’elenco degli immobili in locazione, pari al 10% del prezzo a base d’asta del relativo Box (vedasi tabella di cui al punto 1.2). Detta cauzione, che sarà incamerata dall’Amministrazione Comunale in caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell’aggiudicatario, deve essere corrisposta a favore del Comune di Tratalias con le seguenti modalità:
Pago pa (<https://tratalias.comune.pluginpay.it/>). Indicare come causale: “Asta pubblica per locazione del BOX COMMERCIALE N. ____ - deposito cauzionale”.

La prestazione di deposito cauzionale provvisorio di importo inferiore a quello richiesto è causa di esclusione dalla gara.

Il deposito cauzionale provvisorio del concorrente risultato aggiudicatario definitivo sarà mantenuto sino alla costituzione del deposito cauzionale definitivo e alla stipula del contratto di locazione, a garanzia della stipula del contratto stesso.

Ai non aggiudicatari il deposito cauzionale provvisorio sarà restituito entro novanta giorni dalla richiesta contenente tutti i dati necessari. La richiesta di rimborso dovrà essere effettuata utilizzando il fac simile di richiesta allegata al presente avviso (Allegato 4).

Qualora l’aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell’Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

La mancanza di sopralluogo determina l’esclusione dalla gara.

Plico n. 2 OFFERTA ECONOMICA

Il concorrente, a pena di esclusione, dovrà inserire nel plico n. 2 “Offerta Economica” l’offerta, in lingua italiana con i contenuti di cui al modello “ALLEGATO F”, con allegata copia fotostatica di un documento d’identità del partecipante in corso di validità. Copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno nel caso di cittadino extracomunitario.

L’offerta deve indicare, in cifre ed in lettere, il canone mensile offerto per la locazione dell’immobile, in rialzo rispetto al canone posto a base d’asta indicato nel precedente punto 1.2.

Non saranno ammesse altre modalità di offerta.

Saranno escluse le offerte economiche pari o inferiori alla base d’asta. Non saranno ammesse offerte condizionate, ovvero espresse in modo contraddittorio, indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altra procedura di gara.



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

In caso di raggruppamento, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i legali rappresentanti partecipanti al raggruppamento.

7. SVOLGIMENTO GARA

L'esperimento di gara avrà luogo in seduta pubblica, in data che verrà comunicata esclusivamente attraverso l'albo pretorio e sul sito ufficiale del Comune di Tratalias e tale modalità assume il valore di notifica ad ogni effetto di legge, presso l'ufficio del Responsabile del Servizio Tecnico, Settore Ambiente Patrimonio ERP, sito in via Giacomo Matteotti n. 15 – 09010 Tratalias (SU).

I concorrenti che risultino non aver presentato la documentazione, nelle forme o modi di cui nel presente capitolo, saranno esclusi dalla gara.

All'apertura delle offerte sono ammessi i concorrenti, ovvero i soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai legali rappresentanti.

L'offerta è valida per 180 (centoottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Il Responsabile del Settore, in qualità di presidente di gara, alla presenza di due addetti in qualità di testimoni, all'ora e giorno indicati, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti, dopo aver verificato la loro integrità. Procederà all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa e verificherà la regolarità della documentazione presentata e richiesta dal bando.

Una volta verificata la regolarità della documentazione amministrativa presentata da tutti i concorrenti, dichiarerà i soggetti ammessi alla gara e di seguito procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica.

Dopo aver riscontrato la regolarità delle offerte presentate, aggiudicherà provvisoriamente la gara a favore del concorrente che avrà offerto il corrispettivo annuale più alto rispetto alla base d'asta indicata nell'articolo 1 del presente bando.

Nel caso in cui, invece, riscontri delle irregolarità sanabili nella documentazione amministrativa, sosponderà la seduta di gara al fine di chiedere chiarimenti o richiedere ulteriore documentazione all'interessato, assegnando a quest'ultimo un breve tempo nel quale il partecipante possa adempiere a quanto richiesto.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun offerente, che voglia partecipare all'eventuale licitazione di cui sopra, essere presente personalmente, a mezzo di procuratore speciale o di legale rappresentante, all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

Uno stesso soggetto non può presentare più di un'offerta per lo stesso locale. Non sono ammesse offerte presentate sia da una società che dai singoli soci che la compongono.

Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

L'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione qualora la proposta di utilizzo (da indicare in sede di domanda Allegato C) sia in contrasto con le disposizioni dell'ente e di cui al presente bando.

Terminate le operazioni di gara, il comune prenderà atto con proprio provvedimento delle risultanze dei verbali, approverà la graduatoria e aggiudicherà provvisoriamente a favore del miglior offerente.

ESCLUSIONI

Verranno esclusi dalla gara i soggetti che:

- non hanno i requisiti richiesti dal bando;
- hanno prodotto la domanda di partecipazione fuori termine;
- non hanno sottoscritto la domanda di partecipazione o l'offerta;
- non hanno presentato l'offerta in aumento;
- non hanno prodotto la carta d'identità od altro documento valido per l'identificazione del firmatario;
- non hanno effettuato il prescritto sopralluogo per la presa visione dell'immobile oggetto di locazione;
- alla data di presentazione della domanda di partecipazione risultano essere debitori e/o morosi nei confronti del Comune di Tratalias a qualsiasi titolo.

8. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Acquisita la documentazione di gara ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

In caso di verifiche negative, l'aggiudicatario provvisorio decadrà dall'aggiudicazione e deposito cauzionale provvisorio sarà incamerato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio abbia a qualsiasi titolo rapporti debitori nei confronti dell'Amministrazione comunale lo stesso dovrà saldare il debito entro 15 giorni dalla richiesta a tal fine formulata dall'Amministrazione; in caso contrario, l'aggiudicazione provvisoria verrà dichiarata decaduta e non verrà sottoscritto il contratto, ovvero qualora già sottoscritto, verrà dichiarato risolto e si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria.

Nell'ipotesi in cui non si pervenga all'aggiudicazione definitiva o alla stipula del contratto in favore del concorrente che abbia presentato la migliore offerta, si procederà all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la successiva prima migliore offerta.

L'aggiudicatario è vincolato ad effettuare la stipula del contratto di locazione entro 20 giorni dalla data di convocazione formulata dall'Amministrazione, con obbligo di costituire le garanzie previste



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

dal successivo art. 10, pena la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento del deposito cauzionale provvisorio.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente bando.

Nel caso in cui la presente gara dovesse andare deserta, fino alla data di pubblicazione di un nuovo bando l'Amministrazione si riserva la facoltà, previa pubblicazione di apposito avviso sul sito internet del Comune, di assegnare l'immobile in locazione al canone mensile pari al valore posto a base di gara al soggetto, in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 4, che ne faccia richiesta nelle modalità previste dal presente avviso. L'assegnazione avverrà secondo l'ordine cronologico di arrivo delle domande.

9. STIPULA CONTRATTO

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto nel termine che gli verrà comunicato dall'Amministrazione Comunale. Ai fini contrattuali dovrà eleggere domicilio presso la sede municipale del Comune di Tratalias.

Le spese relative alla stipula e registrazione del contratto saranno divise a metà tra le due parti, ad esclusione dell'imposta di bollo.

In caso di mancata stipula nel termine prescritto, l'aggiudicatario stesso, oltre a perdere l'intero deposito cauzionale provvisorio, sarà tenuto al risarcimento dei danni verso l'Amministrazione Comunale, la quale procederà all'incameramento del deposito cauzionale provvisorio e all'aggiudicazione a favore del successivo in graduatoria. Qualora ciò non sia possibile l'Amministrazione procederà alla nuova asta a totale spesa dell'aggiudicatario.

10. ONERI-OBBLIGHI E CONDIZIONI CONTRATTUALI

L'aggiudicatario della gara dovrà:

10.1 Consegnare all'Ente, prima della stipula del contratto, deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone, al netto del deposito cauzionale provvisorio già versato, tramite la seguente modalità: **Pago pa** (<https://tratalias.comune.pluginpay.it/>), con la seguente causale “Asta pubblica per locazione del BOX COMMERCIALE N. ____ - cauzione definitiva”. Il mancato o incompleto versamento determina la decadenza dell'assegnazione con l'esclusione dalla procedura.

10.2 Consegnare all'Ente, prima della stipula del contratto, a garanzia di tutte le obbligazioni che assume partecipando al presente bando, **Garanzia fidejussoria** per l'importo pari a 12 mensilità a garanzia del pagamento dei canoni di locazione e delle altre obbligazioni pecuniarie, nessuna esclusa, anche di carattere risarcitorio, discendenti dalla sottoscrizione del contratto, da aggiornarsi annualmente e con validità fino al termine della locazione. La revoca della fidejussione prima della scadenza del rapporto contrattuale, la sua simulazione o invalidità o inefficacia



SERVIZIO TECNICO Settore Ambiente Patrimonio ERP

produrrà, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c., la risoluzione di diritto del contratto che fosse eventualmente stipulato. La fidejussione dovrà avere efficacia indipendentemente dal pagamento del premio da parte del soggetto obbligato, con clausola di rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale in deroga all'art. 1944 del c.c. e rinuncia ad avvalersi del termine previsto dall'art. 1957 C.C.. Dovrà prevedere, inoltre, la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta dell'Amministrazione. Il mancato o incompleto versamento determina la decadenza dell'assegnazione con l'esclusione dalla procedura.

10.3 Stipulare una polizza assicurativa di "responsabilità civile verso terzi" a garanzia dei danni a terzi derivanti dalla conduzione del fabbricato per un massimale minimo di € 500.000,00 per sinistro. Tale polizza deve inoltre garantire sia i danni da incendio causati dal conduttore alla porzione di fabbricato data in locazione, per un valore di € 60.000,00, sia il "ricorso terzi" con massimale di € 400.000,00 per garantire, per tutta la durata del contratto, i danni da incendio causati dal conduttore a terzi, compresi per tali anche i beni ed i fabbricati vicini.

Le predette polizze dovranno essere costituite con primaria Compagnia assicurativa, dovranno essere operanti per tutta la vigenza della locazione e dovranno prevedere e coprire ogni rischio che discenda dall'attività o dall'utilizzo dell'unità immobiliare, sollevando il Comune da ogni tipo di responsabilità in costanza del rapporto contrattuale.

Resta inteso che l'esistenza, e, quindi, la validità ed efficacia delle polizze assicurative di cui alle precedenti lettere è condizione essenziale e, pertanto, qualora il locatario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui si tratta, verrà risolto il contratto con conseguente incameramento della cauzione definitiva prestata e fatto salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno subito.

10.4 Ottenerre tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività.

10.5 Dovrà pagare il canone di locazione in rate mensili anticipate aventi scadenza il giorno 15 di ogni mese. Esso sarà soggetto ad aggiornamento annuale in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo.

10.6 Non potrà cedere o sublocare il contratto di locazione, ad eccezione della fattispecie della cessione d'azienda secondo quanto prevede la normativa vigente in materia (L. n. 392/1978).

10.7 Accettare tutte le condizioni contrattuali che regoleranno la presente locazione, secondo quanto previsto nel presente bando e la normativa vigente in materia (L. n. 392/1978).

11. ALTRE INFORMAZIONI

Nel caso il miglior offerente, per qualsiasi motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento dei concorrenti, fatto salvo il diritto dell'amministrazione di procedere all'escussione del deposito cauzionale provvisorio, nonché di richiedere il risarcimento danni.



SERVIZIO TECNICO
Settore Ambiente Patrimonio ERP

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di eseguire controlli a campione sulle dichiarazioni prodotte, anche acquisendo la relativa documentazione.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta ed agli stessi verrà restituito, previa richiesta, il deposito cauzionale provvisorio prestato.

Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana. Il Comune locatore si riserva di differire o revocare il presente procedimento di gara.

In caso di controversie il Foro competente è quello di Cagliari.

L'amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

12. INFORMATIVA PRIVACY

I dati forniti dai partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo strettamente necessario agli adempimenti relativi alla gara, e saranno trattati, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016 “Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”, esclusivamente nell’ambito della presente gara; i diritti di cui all’articolo 13 della legge citata sono esercitabili con le modalità di cui alla Legge n. 241/1990 e del vigente Regolamento Comunale per l’accesso agli atti. I dati verranno trattati con sistemi informatici e/o manuali, attraverso procedure adeguate a garantire la sicurezza e la riservatezza.

Il concorrente è tenuto a firmare l'informativa privacy allegata al presente bando (Allegato E).

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Emanuela Maria Fozzi, Via Giacomo Matteotti n. 15 – 09010 Tratalias (SU), tel. 0781/697023 int. 925. Per ogni necessità o chiarimento è possibile contattare l'Ufficio Tecnico al n. 0781/697023 int. 925/927 o all'indirizzo e-mail: ufficiotecnico@comune.tratalias.su.it.

14. RICHIESTA INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Eventuali QUESITI sulla gara dovranno essere trasmessi per iscritto alla seguente PEC: protocollo@pec.comune.tratalias.su.it. I quesiti dovranno pervenire entro e non oltre dieci giorni prima della scadenza del termine di ricezione delle domande. Attraverso lo stesso mezzo il servizio provvederà a fornire le risposte entro sei giorni prima della scadenza del termine di ricezione delle domande; le domande ritenute di interesse collettivo, con relative risposte, saranno altresì pubblicate sul sito del Comune di Tratalias in formato anonimo. Non saranno presi in considerazione i quesiti/richieste di chiarimenti pervenuti oltre il suddetto termine e/o con modalità diverse da quella sopra descritte. È onere dei partecipanti consultare regolarmente il sito del Comune di Tratalias sino al termine di scadenza per la presentazione delle domande per eventuali, comunicazioni con particolare riguardo ad eventuali avvisi successivi alla pubblicazione del bando ed alle risposte date ai quesiti di carattere generale.



SERVIZIO TECNICO
Settore Ambiente Patrimonio ERP

La documentazione di gara comprende:

- Allegato 1 Determina di indizione della gara;
- Allegato 2 Bando di gara;
 - Allegato A - Domanda di partecipazione
 - Allegato B –Dichiarazione sostitutiva possesso requisiti partecipazione altri soggetti
 - Allegato C - Descrizione attività da svolgere
 - Allegato D - Attestato di sopralluogo obbligatorio
 - Allegato E - Informativa privacy
 - Allegato F – Offerta economica
- Allegato 3 Schema contratto di locazione
- Allegato 4 Istanza rimborso deposito cauzionale versato
- Allegato 5- Attestati di Prestazione Energetica APE

Tutte le comunicazioni della procedura in parola pubblicate sul sito internet istituzionale hanno valore di notifica a tutti gli effetti di legge.

Il presente bando ed il modello della domanda di partecipazione sono disponibili all'albo pretorio on line del Comune di Tratalias sul sito internet www.comune.tratalias.su.it e alla sezione amministrazione trasparente – bandi di gara e contratti.

Tratalias, 08.04.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Settore Ambiente Patrimonio ERP
Dr.ssa Emanuela Maria Fozzi

(Il documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.
e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)