



COMUNE DI TEULADA

PROVINCIA SUD SARDEGNA

SETTORE LAVORI PUBBLICI – URBANISTICA - EDILIZIA

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEL CENTRO IPPICO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LOCALITÀ MONTE AIDU

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

In esecuzione della propria determinazione n. 590 del

26/07/2021, Visto l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;

Visto l'art.4 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

Visto il piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni 2020-2022 approvato con D.C.C. n. 3 del 24.03.2020;

Vista la delibera della Giunta Comunale n. 39 del 02/04/2021 con la quale è stato approvato il progetto di locazione contenente gli indirizzi ed elementi necessari alla pubblicazione dell'avviso;

Vista la delibera della Giunta Comunale n. 82 del 18/06/2021 con la quale si dispone di dare indirizzo al Responsabile del Settore Tecnico per la riduzione del canone di locazione a seguito dell'Asta andata deserta;

base d'asta a seguito dell'Asta andata deserta

Visto lo statuto comunale;

Visto il piano triennale della trasparenza;

Visto il piano triennale anticorruzione;

Verificato che non sussistono adempimenti in materia di privacy;

RENDE NOTO

che il giorno 26/08/2021 con inizio alle ore 10,30, si procederà all'esperimento dell'asta pubblica per aggiudicare la locazione dell'immobile in oggetto, nell'aula consiliare del Comune di Teulada, sito in via Cagliari 59, dinanzi ad apposita commissione presieduta dal responsabile del settore, con il sistema di cui all'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e quindi per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontare con la base d'asta.

Le domande dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13.00 del 25/08/2021, all'ufficio protocollo del Comune di Teulada, con plico sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura, con consegna a mano o raccomanda A/R.

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto della locazione in argomento è l'immobile (strutture e aree di pertinenza), destinato a Centro Ippico comunale situato in località Tuerra - Monte Aidu. L'immobile è distinto al Nuovo Catasto Urbano alla Sezione G, Foglio 5, Mappale 34. Le strutture del centro ippico sono state costruite nel 2004; nel corrente anno (2020) sono stati eseguiti importanti interventi di manutenzione straordinaria. L'immobile è dotato di arredi e attrezzature acquistate nel 2006. La superficie complessiva dell'area è di circa mq 47.585. L'immobile di cui trattasi dovrà essere destinato, prevalentemente, alla pratica dello sport e turismo equestre e creazione di un punto di riferimento per tutti coloro che intendono intraprendere tale pratica.

Nello specifico gli immobili sono:



CORPO A - Fabbricato servizi "Ristorante – Bar" composto da:

Sala ristoro, cucina, spogliatoio, servizi igienici, deposito, bar. Tutti gli ambienti sono dotati di arredi e attrezzature.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 19,15x10,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale e sul lato sinistro della larghezza di m. 3,90, con copertura piana.

CORPO B - Fabbricato Servizi "Locale custode e Spogliatoi" composto da:

Locale custode: soggiorno – pranzo, camera, bagno e ripostiglio; Spogliatoio: spogliatoio uomini, spogliatoio donne, spogliatoio disabili uomini e spogliatoio disabili donne tutti dotati di servizi igienici. Tutti gli ambienti sono dotati di arredi.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 17,30x10,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di mt. 2,90, con copertura piana.

CORPO C - Scuderia e servizi composta da:

n° 3 box per cavalli, infermeria, selleria - maniscalco, lavaggio cavalli e n° 2 servizi igienici.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 24,40x4,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di m. 3,40.

CORPO D - Scuderia composta da:

n° 9 box per cavalli.

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 29,55x4,00 con copertura a tetto; veranda esterna sul prospetto principale della larghezza di m. 3,40.

Fabbricato depuratore e depuratore Bioset 60AB/EQ del tipo biologico a fanghi attivi dimensionato per 60 abitanti equivalenti, composto da:

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 4,50x4,50 con copertura a tetto;

Vasca di sedimentazione/grigliatura, Separatore di sabbia, oli e grassi, Vasca di denitrificazione, Vasca di ossidazione, Vasca di sedimentazione, Pozzetto di clorazione, Pozzetto di ispezione, Linea di riciclo fanghi con scarico.

Locale pompe composto da:

Fabbricato a piano terra delle dimensioni di m. 4,00x4,00 con copertura a tetto;

Gruppo autoclave;

Manufatti esterni, impianti e arredi e attrezzature.

Campo prova 40x20 m. con staccionata in legno;

Maneggio 60x40 m. con staccionata in legno;

Impianto idrico esterno con collegamento alla condotta ESAF e al pozzo scavato esistente;

M. 767 di recinzione in rete metallica plastificata dell'altezza m. 1,50;

N. 1 Cannello in ferro della larghezza di m. 3,57, h. 2,50;

N. 1 Cannello pedonale in tubolare plastificato, dimensioni 90x170 cm;

Viabilità interna con stradelli sterrati.

Impianto a gas con n. 6 caldaie murali;

Impianto fognario;

Impianto elettrico;

Impianto idrico;

Impianto di Videosorveglianza;

Arredi e attrezzature.

2. OBIETTIVI DELLA LOCAZIONE

La locazione, oltre che per garantire un'entrata finanziaria nel bilancio comunale, ha come obiettivo la custodia dell'immobile ed il potenziamento della pratica sportiva, in particolare gli sport equestri.

L'affittuario dovrà assumere a proprio carico tutti gli oneri e costi relativi a:

- utenze elettriche, telefoniche e acquedotto, etc, ivi comprese le spese di voltura;
- voltura o nuova richiesta di autorizzazione dell'autorizzazione allo scarico dei reflui trattati nel depuratore della struttura;
- eventuali altri lavori di manutenzione straordinaria necessari per l'avvio e durante la locazione;
- interventi di manutenzione ordinaria nel periodo della locazione;



- pulizia e cura delle aree esterne di pertinenza;
- organizzare, ogni anno, un minimo di 2 eventi pubblici (trekking, giornata di sensibilizzazione con le scuole sui temi di ippoterapia e sport equestri in genere, scuderie aperte, gare di abilità, etc.

3. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto decorre dalla stipula dello stesso ed è stabilita in anni **6 (SEI)**.

Il contratto potrà essere rinnovato per lo stesso termine di durata originariamente pattuito in favore del locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste finalizzate alla conservazione dell'immobiliare;
- b) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

La domanda di rinnovo deve comunque essere presentata entro e non oltre il termine di sei mesi prima della cessazione del rapporto.

Il locatore può recedere dal contratto con comunicazione da inviare con PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.teulada.ca.it entro 12 mesi prima della scadenza dello stesso.

4. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare le imprese singole, associate, cooperative sociali iscritte alla camera di commercio.

Possono partecipare alla gara anche le Associazioni sportive iscritte al REA istituito presso la Camera di commercio.

Possono partecipare alla presente gara anche imprese da costituire ovvero di nuova costituzione salvo l'obbligo di iscrizione presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato C.C.I.A.A. prima della stipula del contratto.

Durante il contratto di locazione dovranno essere presenti, nel centro ippico, senza interruzione alcuna, pena la decadenza della stessa:

- 1) Almeno 1 istruttore in possesso di brevetti, patenti, abilitazioni, rilasciate da Enti accreditati e/o federazioni nazionali o regionali riconosciute che attestino la qualifica di Istruttore, Guida o accompagnatore equestre o similari. L'istruttore potrà essere il titolare dell'impresa, un socio o un dipendente o un collaboratore esterno. Nel caso di collaborazione esterna dovrà essere stipulato apposito contratto di collaborazione, che dovrà essere trasmesso in copia al Comune prima dell'inizio dell'attività;
- 2) almeno 4 cavalli regolarmente iscritti all'anagrafe equina, idonei per l'attività ippica, e dotati di regolari documenti che ne attestino la proprietà in capo a uno o più soci/titolari del soggetto concessionario.

Il soggetto partecipante (titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante o suo delegato) dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione (art. 120 e seguenti della Legge n. 689/1981);
- b) devono essere esenti dai motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- c) se tenuti, essere in regola con le vigenti norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, con la disciplina dell'emersione progressiva del lavoro irregolare (Legge n. 383/2001), con il versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi e con gli obblighi di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008):

Inoltre, poiché dovrà essere esercitata attività di somministrazione di alimenti e bevande la persona fisica o almeno uno dei soci se trattasi di persona giuridica dovranno essere in possesso dei requisiti di cui alla legge regionale n. 5/2006, articolo 2 comma 1 e 4:

Non possono esercitare l'attività commerciale, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione:

- a) coloro che sono stati dichiarati falliti;
- b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che in concreto sia stata applicata una pena superiore al minimo edittale;



- c) *coloro che hanno riportato condanna a pena detentiva, accertata con sentenza passata in giudicato, per uno dei delitti di cui ai titoli II e VIII del libro II del Codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, sequestro di persona a scopo di estorsione, rapina;*
- d) *coloro che hanno riportato due o più condanne a pena detentiva o a pena pecuniaria, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, accertate con sentenza passata in giudicato, per uno dei delitti previsti dagli articoli 442, 444, 513-bis, 515, 516, 517 del Codice penale, o per delitti di frode nella preparazione o nel commercio degli alimenti, previsti da leggi speciali;*
- e) *coloro che sono sottoposti ad una misura di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423 (Misure di prevenzione nei confronti delle persone pericolose per la sicurezza e per la pubblica moralità), o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575 (Disposizioni contro la mafia), ovvero siano stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o di tendenza.*

Per l'esercizio, in qualsiasi forma, di un'attività di commercio alimentare o di somministrazione di alimenti e bevande è necessario possedere uno dei seguenti requisiti:

- a) *aver frequentato con esito positivo uno specifico corso professionale per il commercio istituito o riconosciuto dalla Regione; tali corsi, approvati congiuntamente dagli Assessori competenti in materia di commercio e di formazione professionale, possono essere gestiti tramite rapporti convenzionali dalle organizzazioni imprenditoriali del commercio, o da enti da queste costituiti, più rappresentative a livello provinciale;*
- b) *aver esercitato in proprio, o in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o alla somministrazione o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge o parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore in qualità di coadiutore familiare regolarmente iscritto come tale all'INPS, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio nel settore nel quale s'intende avviare la nuova attività commerciale o di somministrazione;*
- d) *essere stato iscritto nell'arco degli ultimi cinque anni al Registro degli esercenti il commercio (REC) di cui alla legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio).*

5. CANONE

Il canone annuo posto a base d'asta per la locazione di cui sopra, da corrispondersi in rate mensili anticipate, è pari ad **€ 8.325,00** (€ 693,75 al mese), così come determinato dall'Agenzia delle Entrate con perizia di stima trasmessa a questo ente e registrata al n. 849 di protocollo in data 21/01/2021, e ridotto al 50% con delibera della giunta comunale n. 82 del 18/06/2021, soggetto a rialzo in sede di gara. Il canone offerto in sede di gara, dal 3° anno di locazione, sarà aggiornato sulla base della variazione di legge secondo l'indice ISTAT annuo.

6. UBICAZIONE E STATO DELL'AREA

L'area di mq. 47'585 ubicata in località loc. Monte Aidu del Comune di Teulada.

L'area è delimitata per tutti i suoi lati con una recinzione in rete a maglia romboidale e paletti in ferro ed accessibile da un cancello carrabile dalla strada Comunale che da S. Isidoro conduce alla strada per il Porto Nuovo di Teulada;

7. DATI CATASTALI E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lotto: Terreno di m² 47.585 sito nel Comune di Teulada (SU) in Località Monte Aidu e individuata al catasto Edilizio Urbano Sez. G foglio 5 particella 34 – Cat. Catastale D/6 Rendita € 9.148,00.

Si allega al presente avviso:

- 1) Progetto per l'affidamento della locazione;
- 2) Mod. DOCFA contenente Elaborato Planimetrico e Rendita Catastale;
- 3) Schema di contratto di locazione.

8. LICENZE

Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e delle licenze per l'attività commerciale (pratiche SUAPE) da realizzare e da insediare all'interno dell'area di cui trattasi purché compatibile con la destinazioni d'uso di cui al punto precedente.

9. NULLA OSTA DELLA COMPETENTE ASL ED EVENTUALI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO



Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla - Osta dell'Azienda Sanitaria interessata per iniziare l'attività, nonché gli eventuali adeguamenti edili e sostituzione di arredi e attrezzature necessarie e/o conseguenti.

10. NULLA OSTA COMANDO VIGILI DEL FUOCO

Sono a totale carico e rischio dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla-Osta del Comando dei VV. FF se l'attività che si vuole attivare è soggetta, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari, compreso l'impianto elettrico.

11. SPESE ACCESSORIE

L'area è dotata di allaccio idrico, elettrico e impianto di depurazione delle acque reflue. Sono a totale carico dell'aggiudicatario tutte le spese per la voltura delle utenze e le spese, amministrative o per ulteriori lavori di adeguamento, per ottenere l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue depurate. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario:

- tutte le spese di manutenzione e di adeguamento dell'area;
- le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti, sia per necessità di legge che per scelta personale;
- le spese necessarie per adeguare tutti i locali del punto ristoro che si intende realizzare alle normative previste per l'accesso ai portatori di handicap;
- le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di locazione;
- le eventuali spese di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessarie nel corso della durata del contratto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività che si intende insediare;
- qualsiasi altra spesa non contemplata necessaria ad adeguare le strutture, sostituire ed integrare arredi ed attrezzature;

Le spese per la stipula del contratto di locazione sono a totale carico dell'aggiudicatario e sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura dell'attività a fine contratto.

12. OBBLIGO DEL SOPRALLUOGO

E' obbligo per i soggetti partecipanti effettuare il sopralluogo.

L'ufficio comunale competente rilascerà apposita attestazione di presa visione. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal soggetto legale rappresentante dell'impresa o da persona da quest'ultimo appositamente incaricata.

Il sopralluogo potrà essere effettuato, previo appuntamento telefonico con il responsabile del procedimento, o persona da lui delegata, a decorrere dal 02/08/2021 ed entro e non oltre il 24/08/2021.

13. ISPEZIONE DEI LOCALI

Il Comune potrà ispezionare l'area e gli immobili concessi in locazione, dandone preavviso all'aggiudicatario a mezzo PEC, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario.

In caso di motivata urgenza sarà riconosciuta al locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

14. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario deve impegnarsi a riconsegnare l'immobile concesso nelle medesime condizioni riscontrate all'atto dell'affidamento, libero da beni mobili e arredi che non siano di proprietà comunale.

15. MODIFICHE ALL'IMMOBILE

L'aggiudicatario potrà apportare successive modifiche, innovazioni, migliorie, escluso il cambio di destinazione d'uso, previo ottenimento del nulla-osta in forma scritta da parte del Comune. Tutte le spese per tali opere sono a carico dell'aggiudicatario e non saranno riconosciute a scapito del canone di locazione.



16. RESPONSABILITA' DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa, dovuta da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile. Il locatore, per tale ragione, si impegna a sottoscrivere specifica polizza assicurativa R.C.T. (Responsabilità Civile verso Terzi) a copertura dei danni relativi ai rischi inerenti la locazione e destinazione dell'area, con massimale di un milione di euro.

L'appaltatore dovrà stipulare e consegnare la polizza di cui trattasi al Comune di Teulada, prima della stipula del contratto.

17. SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto di sublocare l'immobile concesso in locazione.

L'inosservanza di tale divieto comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

18. PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare al Comune di Teulada, mediante bonifico bancario al tesoriere del Comune di Teulada - Banco di Sardegna - IBAN IT17D0101586312000000010003 o con pagamento Pago PA un canone mensile anticipato, calcolato in dodicesimi con l'offerta in aumento sulla base d'asta di euro 8.325,00 (canone annuo - oltre iva).

Il mancato pagamento anticipato del canone entro i termini stabiliti (entro il 10 di ogni mese) determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge.

19. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Al momento della stipulazione del contratto, il contraente dovrà corrispondere una cauzione, costituita con fideiussione bancaria o assicurativa, pari a 2 mensilità del corrispettivo offerto, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine del contratto previa verifica dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali. La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali anche dopo la scadenza del contratto. Tutte le spese contrattuali sono a carico del contraente. Sono poste a carico dell'assegnatario le spese per tasse, registrazioni, notarili e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di cui trattasi.

L'aggiudicatario su richiesta scritta dell'amministrazione comunale dovrà procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva; qualora tale termine dovesse protrarsi senza giustificato motivo, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione provvisoria di cui al successivo articolo 21 verrà incamerata definitivamente dall'Ente e nulla potrà essere preteso.

Sono a carico dell'assegnatario:

- La richiesta e l'ottenimento delle autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- La stipulazione dei contratti di utenza ed il pagamento delle relative utenze;
- La corresponsione della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e di ogni altra tassa o imposta dovuta.

L'assegnatario dovrà altresì:

- garantire la corretta pulizia e disinfezione, la manutenzione ordinaria ed il buono stato in genere dei locali e delle attrezzature, ed in particolare dei servizi igienici;
- garantire la pulizia dell'area di pertinenza degli stabili e curare il corretto smaltimento dei rifiuti oggetto dell'attività;
- curare la manutenzione del verde di tutta l'area di circa mq 47.585 recintata;

ART. 20 CESSIONE D'AZIENDA

In caso di cessione d'azienda l'aggiudicatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente gara restano responsabili in solido verso il Comune. La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante previsti nel presente bando di gara pubblica che sono stati oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.



ART. 21 CAUZIONE PROVVISORIA

In sede di gara il concorrente dovrà presentare una cauzione provvisoria di **€ 832,50 (pari al 10% del canone annuo posto a base d'asta)**. Tale deposito potrà essere costituito mediante:

- versamento sul C.C.B. IBAN IT17D0101586312000000010003 intestato a "Comune di Teulada – Servizio Tesoreria" o pagamento pago PA;
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Teulada;
- fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale;
- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

In caso di prestazione della cauzione provvisoria mediante fideiussione bancaria o assicurativa queste dovranno:

- a) essere prodotte in originale con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- b) avere validità per giorni 180 dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- c) prevedere espressamente:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale 4 di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
 - la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
 - la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente Appaltante.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a 2 anni del corrispettivo offerto, da effettuarsi all'atto della stipula del contratto di locazione, come di seguito specificato.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale (o fideiussione) verrà restituito entro trenta giorni dall'ultimazione della procedura.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione 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.

Il concorrente aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere alla costituzione della cauzione definitiva, per un importo pari a 2 mensilità del corrispettivo offerto e per la durata dell'intero periodo di locazione, a garanzia:

- 1) di eventuali danneggiamenti causati alla proprietà comunale nel periodo di locazione;
- 2) del corretto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;

La costituzione della cauzione definitiva potrà essere effettuata secondo le medesime modalità sopra illustrate per la cauzione provvisoria. In caso di prestazione della cauzione definitiva mediante fideiussione bancaria o assicurativa, queste, oltre a rispettare le medesime regole sopra specificate per la cauzione provvisoria, dovranno espressamente riportare le causali sopra indicate. Tale cauzione sarà svincolata alla cessazione del rapporto di locazione, previa verifica sia dello stato dell'area e sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ART. 22 ASSICURAZIONI

Il locatario dovrà stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'unità immobiliare, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente l'Ente concedente da ogni responsabilità, con un massimale di almeno 1.000.000 euro. Il locatario si impegna, inoltre, a stipulare, per tutta la durata del presente contratto, una polizza assicurativa per la conservazione dell'immobile e di ogni eventuale bene mobile di proprietà del Comune contro i rischi da danneggiamento derivanti da incendio, eventi atmosferici e atti vandalici, con un massimale di almeno 1.000.000,00 euro. Il locatario all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia delle polizze.

ART. 23 SPECIFICAZIONI

L'autorizzazione per svolgere l'attività di somministrazione non può essere oggetto di trasferimento di gestione o di titolarità ed è legata alla locazione dell'intera struttura pertanto è valida per il periodo di



validità di quest'ultima. Non sono ammessi trasferimenti di sede, gli affitti d'azienda o di ramo d'azienda e i sub-affitti. Per comprovati motivi l'autorizzazione per svolgere l'attività di somministrazione con il relativo diritto sull'area può essere trasferito in conseguenza della cessione dell'azienda previa autorizzazione del Comune. L'autorizzazione per l'attività di somministrazione può essere revocata nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti in materia.

ART. 24 RESPONSABILITA' E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'Amministrazione Comunale può recedere unilateralmente dal contratto, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del contraente.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto a solo proprio giudizio e con semplice comunicazione scritta nei seguenti casi:

- grave e ripetuta inosservanza da parte del contraente di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione;
- cessione a terzi dei diritti ed obblighi inerenti al contratto in violazione di quanto stabilito dall'art.17 del presente avviso;
- in caso di revoca dell'autorizzazione alla somministrazione;
- ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

ART. 25 CESSAZIONE DEL RAPPORTO E DIRITTO DI RISCATTO

In caso di cessazione del contratto, l'assegnatario dovrà lasciare l'area libera da qualunque struttura e ripristinare lo stato dei luoghi. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di esercitare il diritto di riscatto del chiosco e delle annesse strutture dietro versamento di un prezzo da concordarsi.

ART. 26 FORO COMPETENTE E DISPOSIZIONI FINALI

Per ogni controversia sorta in dipendenza del presente rapporto la competenza è del foro di Cagliari. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Responsabile del presente procedimento è l'arch. jr Piero Paolo Medda – responsabile del settore LAVORI PUBBLICI – URBANISTICA - EDILIZIA.

Per informazioni di carattere amministrativo e specifiche in merito al presente bando è possibile prendere contatti con la responsabile del LAVORI PUBBLICI – URBANISTICA - EDILIZIA tel 070/9270029 interno 228 Email tecnicoappalti@comune.teulada.ca.it PEC protocollo@pec.comune.teulada.ca.it.

Teulada, 26 luglio 2021

Il Responsabile del Settore
Arch. jr Piero Paolo Medda



DISCIPLINARE - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

A pena di esclusione, l'offerta in plico chiuso, controfirmato sul lembo di chiusura deve essere inoltrata all'ufficio protocollo del Comune di Teulada Via Cagliari, 59 **entro i termini indicati nell'avviso d'asta**. All'esterno del plico dovrà essere indicato il nome e cognome dell'offerente, l'esatto indirizzo e dovrà apporsi la seguente dicitura: ***"Asta pubblica per la locazione del Centro Ippico comunale, ubicato in località Tierra – Monte Idu"***.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico al suo interno dovrà contenere n. 2 buste chiuse, controfirmate sul lembo di chiusura.

La busta n. 1 contenente la documentazione per la gara dovrà recare la dicitura **"Documentazione e dichiarazioni per l'asta pubblica"**.

La busta n. 2 dovrà contenere l'offerta economica e dovrà recare la dicitura **"Offerta Economica"**.

DOCUMENTAZIONE PER LA GARA

Le indicazioni e le modalità di cui al presente allegato e previste nell'avviso come sotto dettagliate, devono essere scrupolosamente osservate, pena l'esclusione dall'asta pubblica di cui trattasi.

CONTENUTO DELLA BUSTA 1 - Documentazione e dichiarazioni per l'asta pubblica

1. Istanza di partecipazione e dichiarazioni

L'istanza di partecipazione all'asta pubblica, redatta utilizzando preferibilmente il modulo **"Modello A - Istanza di partecipazione"**, dovrà, a pena di esclusione, essere sottoscritta dal legale rappresentante o dal titolare o da procuratore del concorrente. Nel caso in cui la domanda sia sottoscritta da un procuratore, dovrà essere allegata copia conforme all'originale della relativa procura.

La domanda contiene una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, con la quale il concorrente assumendosene la piena responsabilità delle dichiarazioni di cui al Modello A.

2. **cauzione provvisoria** del 10% pari ad **€ 832,50**.
3. copia dell'avviso firmato per accettazione in ogni sua pagina.
4. attestazione di sopralluogo di presa visione rilasciato dal Comune.
5. copia fotostatica non autenticata di un documento valido di identità del sottoscrittore.

CONTENUTO DELLA BUSTA 2 – Offerta economica

contiene, **a pena di esclusione**, l'offerta economica in bollo da € 16,00, predisposta preferibilmente secondo il modello **"Modulo B – Offerta economica"** al presente bando e dovrà contenere le dichiarazioni relative all'offerta economica, con indicazione dell'importo offerto, espresso in cifre ed in lettere, tenendo presente che nel caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per l'Ente. L'offerta dovrà essere superiore rispetto all'importo posto a base d'asta; non verrà ritenuta valida alcuna offerta in diminuzione.

L'offerta non potrà essere condizionata, parziale o in ribasso.

L'offerta economica è sottoscritta con le modalità indicate per la sottoscrizione della Domanda di partecipazione.

MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica verrà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'offerta sia superiore al prezzo a base



d'asta, di fronte ad una apposita commissione riunitasi in seduta pubblica.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Il Presidente della Commissione, nel giorno e nel luogo sopra indicati per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte di gara, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso d'Asta della domanda di partecipazione, e successivamente darà lettura dell'offerta economica.

Non appena concluse le operazioni di lettura delle offerte, la Commissione provvederà a stilare una graduatoria delle offerte pervenute e ritenute ammissibili in ordine decrescente di prezzo e il Presidente, in qualità di Responsabile del settore competente, procederà a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore di colui che ha formulato l'offerta di maggior importo rispetto alla base d'asta fissata.

Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale contenente anche la proclamazione da parte del Presidente della Commissione dell'aggiudicazione provvisoria.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso di due o più offerte di pari importo nella stessa seduta si procederà, per l'attribuzione di precedenza nella collocazione in graduatoria, con le modalità previste dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924 mediante sorteggio.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Successivamente allo svolgimento dell'asta pubblica si provvederà ad acquisire d'ufficio per il solo soggetto risultato aggiudicatario la documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione sostitutiva presentata nell'istanza di partecipazione.

L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni comporta la revoca dell'aggiudicazione provvisoria.

L'Ente inoltre procederà ad aggiudicare l'asta al secondo classificato in graduatoria. A seguito dell'esito positivo delle verifiche delle dichiarazioni sostitutive dell'aggiudicatario il dirigente adotterà la determinazione di aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione definitiva non ha gli effetti del contratto.

STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La stipulazione del contratto di locazione avverrà entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con scrittura privata autenticata con rogito del Segretario Comunale. Le spese per la stipula del contratto sono a totale carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge. Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amministrazione ne procederà all'incameramento della garanzia provvisoria ed all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

RISPETTO DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PRIVACY

In conformità alle norme del Regolamento (UE) 2016/679, questo Ente provvederà alla raccolta ed al trattamento dei dati personali dell'aggiudicatario per le sole finalità connesse alla locazione dell'area. I dati sono utilizzati e comunicati

- all'interno dell'Ente tra gli incaricati del trattamento ed all'esterno al Tesoriere comunale;
- al Ministero delle Finanze;
- all'avente diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della L. 241/90 nonché dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i., o ad altri Enti pubblici in ottemperanza a specifici adempimenti normativi.



Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di TEULADA.

I dati forniti dai soggetti partecipanti alla gara di cui trattasi sono utilizzati solo ed esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'attività dell'Ente locale e in particolare per lo svolgimento della presente procedura di locazione.

Per poter partecipare alla presente asta pubblica il conferimento dei dati è obbligatorio; il mancato conferimento dei dati richiesti comporta l'esclusione del soggetto partecipante. La conservazione dei dati avviene tramite mezzi cartacei e/o informatici.

Ulteriori informazioni sull'asta di cui trattasi possono essere richieste ai seguenti numeri telefonici: 0709270029 int. 6 - Email: tecnicoappalti@comune.teulada.ca.it
PEC protocollo@comune.teulada.ca.it.

Il concorrente con la partecipazione consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 per tutte le esigenze procedurali.

Il trattamento dei dati avverrà con sistemi elettronici e manuali, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto del citato provvedimento legislativo.

Il presente bando e la documentazione inerente l'area da dare in locazione è disponibile sul sito del Comune di Teulada www.comune.teulada.ca.it alla voce "Avvisi" e "Procedimenti".

Allegati:

- *accatastamento dell'immobile (modello docfa);*
- *progetto di locazione;*
- *schema del contratto di locazione*
- *modello A schema di istanza di partecipazione*
- *modello B offerta economica*

Il Responsabile del Settore

Arch. jr Piero Paolo Medda

