



BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE ALBERGHIERA DELL’IMMOBILE DI PROPRIETA’ COMUNALE DENOMINATO “ALBERGO COMUNALE”.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO

In esecuzione della Deliberazione della G.C. n° 24 del 12.04.2017 e della Determinazione n. 5 del 10.01.2020 esecutive ai sensi di legge

RENDE NOTO

CHE IL GIORNO 13.02.2020 ALLE ORE 09.00

presso la Sede Municipale del Comune di Laconi – Piazza Marconi, 1 avrà luogo l’esperimento della procedura aperta, ex artt. 73 e 76 del R.D. n° 827 del 23 Maggio 1924, per la locazione alberghiera di cui alla Legge n° 392 del 27 Luglio 1978, dell’immobile di proprietà comunale denominato “Albergo Comunale”, sita in Laconi in Corso Garibaldi, 70, realizzata con finanziamento ottenuto dall’Assessorato Regionale del Turismo, Artigianato e commercio a valere sulla Legge Regionale 7 Giugno 1984, n° 28, destinato **esclusivamente ad attività di ricezione turistica.**

Qualunque altra destinazione è espressamente inibita.

La procedura aperta sarà aggiudicata **al prezzo più alto**. L’aggiudicazione avverrà a favore di colui che, in possesso dei richiesti documentati requisiti, offra il miglior canone mensile di locazione rispetto al canone mensile posto a base di gara.

Si procederà all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara.

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 13.00 del giorno 12.02.2020** al seguente indirizzo: Comune di Laconi – Ufficio Protocollo – Piazza Marconi, 1 – 08034 Laconi.

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

La descrizione dei beni oggetto della locazione è riportata nell’Allegato “Relazione Descrittiva”.

L’immobile in oggetto è catastalmente identificato:

Foglio 30 – Allegato A – Particella 331;

Foglio 30 – Particella 4381.

L’immobile dovrà essere visionato negli orari concordati con gli Uffici Comunali, previo appuntamento.

ART. 2 - DESTINAZIONI D’USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

L’immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell’aggiudicatario la richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’uso attuale e per quelli consentiti, senza che l’aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l’aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell’aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali.

A tal fine, agli operatori economici partecipanti, è richiesto **obbligatoriamente di effettuare un**

Allegato alla Determinazione n° 5 del 10.01.2020.

sopralluogo al fine di prendere visione e conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e gli impianti. E' facoltà degli stessi operatori richiedere, a proprie spese, il supporto di tecnici ed operatori specializzati che li informino su eventuali problematiche e criticità riguardanti le strutture, gli impianti, le attrezzature e tutto ciò che riguardi gli immobili oggetto della locazione. Nell'istanza di partecipazione alla procedura, gli operatori economici dovranno espressamente dichiarare di essere a perfetta conoscenza dello stato degli immobili e degli impianti e che nulla avranno a pretendere dal comune in ordine ad eventuali manutenzioni, interventi, riparazioni etc che dovessero rendersi necessarie in via propedeutica rispetto all'avvio dell'attività.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'immobile per le finalità ricettive previste, dovranno essere richieste ed ottenute a cure e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

Restano a carico del Comune soltanto gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria, relativi alla struttura dell'edificio o ai suoi impianti, che si rendessero necessari per cause non conoscibili dal conduttore al momento dell'effettuazione del sopralluogo.

ART. 3 – CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base d'asta è di Euro 400 mensili, soggetto a rialzo.

Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e tutte quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione, ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i. avrà la durata di anni 9, rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della medesima legge, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto.

ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione costituisce la base mensile per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 6 – SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

ART. 7 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione;

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione della tariffa TARI nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato, oltre a quelle già previste nel precedente articolo 2;

ART. 8 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Può partecipare chiunque interessato sia persona fisica sia giuridica in possesso, alla data di

Allegato alla Determinazione n° 5 del 10.01.2020.

presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i;
4. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
6. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia;

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

ART. 9 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo:

Comune di Laconi - Ufficio Protocollo – Piazza Marconi n. 1 – 08034 Laconi -, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 12.02.2020.** Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo Generale, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: "Domanda di partecipazione alla procedura aperta del giorno 13.02.2020 per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà denominato "Albergo Comunale", dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Documentazione Amministrativa

Busta B) – Offerta Economica

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:

A1) l'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod - ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale;

A2) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);

A3) dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna.

NON E' PREVISTA LA COSTITUZIONE DELLA CAUZIONE PROVVISORIA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA..

Busta B) – Offerta Economica

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato "Mod - OFFERTA", indica il canone iniziale che il concorrente s'impegna mensilmente a versare al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "Offerta economica", nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

ART. 10 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 8 e 9 del presente bando saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;
- mancata indicazione, da parte del richiedente, di dati essenziali, nel caso in cui rendano impossibile la valutazione dell'offerta.

ART. 11 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE – DEPOSITO CAUZIONALE

La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione in locazione dell'immobile avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con determinazione del Responsabile del Servizio Amministrativo. Al soggetto risultato aggiudicatario sarà data tempestiva comunicazione.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà presentarsi presso i competenti Uffici Comunali per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema (schema contratto) che avverrà entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

In sede di stipula del contratto di locazione, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, dovrà essere presentata cauzione definitiva pari a 3 mensilità del canone di locazione, valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

La cauzione definitiva dovrà essere costituita in contanti o a mezzo fideiussione bancaria o assicurativa, con validità per tutta la durata contrattuale e con le seguenti ulteriori caratteristiche:

- impegno incondizionato da parte dell'Istituto di emissione a versare entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta a mezzo Racc/A.R., qualsiasi somma compresa nel massimale previsto, ogni eccezione rimossa al riguardo e nonostante eventuali opposizioni del conduttore;
- formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile, alla facoltà di opporre eccezioni opponibili dal conduttore al locatore e ad eccepire le decadenze di cui all'art. 1957 del codice civile;
- preavviso di 6 mesi in caso di disdetta da parte dell'Istituto di emissione;

L'invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria produrrà, ipso iure, la risoluzione del contratto di locazione.

L'aggiudicatario è tenuto, all'atto della stipula del contratto, a presentare copia di una polizza costituita da una primaria compagnia assicurativa, a garanzia di danni all'immobile locato, Tale polizza coprirà i danni da incendio ed eventi speciali prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di cinquecentomila euro, ed una partita ricorso per danni da incendio per un milione di euro. La polizza includerà tutte le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici, rischi elettrici ed atti vandalici. Le coperture assicurative dovranno essere valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

ART. 12 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Allegato alla Determinazione n° 5 del 10.01.2020.

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Amministrativo.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi al Servizio Amministrativo del Comune di Laconi nelle seguenti giornate: dal lunedì al venerdì dalle ore 11,00 alle ore 13,00.

Il presente bando e allegati sono reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Laconi al seguente indirizzo: www.comune.laconi.or.it.

Del presente avviso è disposta la pubblicazione sull'Albo Pretorio On line del comune di Laconi nonché sul sito della Regione Autonoma della Sardegna www.regione.sardegna.it.

ART. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto del GDPR 2016/679 (General Data Protection Regulation).

ART. 14 – ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione.

ART. 15 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

“ Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;

“ Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;

“ Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente;

“ Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare;

“ Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati;

“ Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare;

“ Il Responsabile del Servizio ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna;

“ Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto;

“ Il pagamento della prima rata dovrà avvenire entro il primo mese dalla data di stipula del contratto

ART. 16 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- Allegato “Relazione descrittiva”
- Allegato “Planimetria locali”
- Allegato “Mod-ISTANZA”
- Allegato “Mod-OFFERTA”
- Allegato “Schema contratto”

Per eventuali informazioni gli interessati potranno rivolgersi, in base alla tipologia delle informazioni da richiedere al Servizio Amministrativo od al Servizio Tecnico del Comune di Laconi, Piazza Marconi,

1 - 08034 Laconi (OR) Tel. 0782 866207 – 0782 866217 fax: 0782 869579 e-mail: info@comune.laconi.or.it - E-mail certificata: protocollo@pec.comune.laconi.or.it.

Laconi, lì 10.01.2020

Il Responsabile del Servizio Amministrativo
(Dott. Luca Murgia)