



## CITTÀ DI OZIERI

*Provincia di Sassari*

### **Settore I - Amministrativo e Finanziario**

Servizio 1.2 – Programmazione Finanziaria, Bilancio, Patrimonio e Personale

Ufficio Programmazione e Gestione del Patrimonio

## **BANDO di GARA**

**LOCAZIONE N. 01 UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE (Negozi e Botteghe cat. C/1) SITA AL PIANO SEMINTERRATO DI "PALAZZO TOUFANI" – ingresso Piazza G.Garibaldi n.40**

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 1.2**

Rende noto che il Comune di Ozieri – – Settore I – Amministrativo e Finanziario, Servizio 1.2 – Programmazione Finanziaria, Bilancio, Patrimonio e Personale, in esecuzione della Determinazione n. 354/40 del 06.07.2021 intende procedere mediante nuova locazione, al mantenimento della messa a reddito di un unità immobiliare ubicata nel Palazzo Toufani, secondo le previsioni di valorizzazione cui alla Tab. 3 – Valorizzazioni in corso, allegata alle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 12 del 29.04.2021 ed in ultimo la n. 19 del 05.05.2021.

### **Art. 1 - OGGETTO DELLA PROCEDURA**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura di gara, di seguito descritta,

<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Riferimenti catastali</b>
Locale ad uso commerciale	Comune di Ozieri Piazza G. Garibaldi n. 40 Piano seminterrato	NCT F° 68 mappale 179 NCEU F° 68 particella 179 sub 1 Categ. C/1 – Negozi e Botteghe Sup. Catastale mq. 150

è posta in un edificio storico, avente più di 70 anni, quindi soggetto alle disposizioni di cui al DLgs n. 42/2004 (Codice dei beni culturali), già oggetto di un contratto di locazione, per il quale risultano in corso i termini di recesso da parte del conduttore .

Il bene posto in locazione, di cui il Comune garantisce la piena proprietà e la legittima provenienza, sarà locato nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento dell'approvazione della presente trattativa, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, senza obbligo per il Comune proprietario di effettuare qualsiasi opera, miglioria o altro.

E' data la possibilità ai concorrenti di prendere chiara e completa conoscenza delle condizioni dell'immobile oggetto della presente trattativa recandosi sul posto, previo appuntamento da richiedere, con almeno 2 (due) giorni di preavviso, al seguente punto di contatto:

- Geom. Cola Maria Giovanna tel. 079-781208 (e-mail ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it)

I soggetti interessati dovranno dichiarare, **a pena di esclusione** di conoscere le condizioni dell'immobile per aver effettuato sopralluogo o, in alternativa, di avervi rinunciato e di accettare la locazione nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza nulla perciò pretendere, al riguardo, dall'Amministrazione locataria verso cui non potranno in seguito eccepire alcunché. (vedi Mod. C).

Per una più completa descrizione ed individuazione e, per ogni ulteriore elemento conoscitivo utile si rinvia alla scheda informativa (Allegato A) allegata, quale parte integrante e sostanziale del presente Bando di Gara per la procedura di locazione in oggetto.

## **Art. 2 - SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla gara, a pena di esclusione, le persone fisiche (maggiorenni alla data di scadenza del bando) e persone giuridiche che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) *non avere rapporti debitori, a qualsiasi titolo e/o altra vicenda contenziosa giurisdizionale nei confronti dell'Amministrazione comunale*
- 2) *non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 quater codice penale e, in caso di persona giuridica, ai sensi del D.lgs. n. 231/2001;*
- 3) *non aver riportato sentenze penali di condanna, passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 codice di procedura penale per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale ovvero per corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45 paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione non opera quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;*
- 4) *non essere in stato di interdizione o inabilitazione e non avere a proprio carico procedure in corso per la dichiarazione di tali stati;*
- 5) *in caso di impresa non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, non aver presentato domanda di concordato preventivo, non avere in corso a proprio carico tali procedure e non averle avute nel quinquennio antecedente la gara;*
- 6) *non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla procedura di locazione, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;*
- 7) *per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle imprese ;*
- 8) *per le società, la composizione degli organi societari con indicazione del legale pro-tempore;*

Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara :

- a) *coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;*
- b) *i dipendenti del Comune di Ozieri che si trovino coinvolti nel procedimento o abbiano potere decisionale in merito;*
- c) *coloro che presentano domanda sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel Bando.*

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte stabilito dall'art. 3 del presente bando e devono sussistere per tutta la durata della procedura fino alla stipulazione dell'atto di locazione.

In caso di partecipazione di una persona giuridica i predetti requisiti devono essere posseduti anche dal rappresentante legale, e dai soci.

Essi sono comprovati, **a pena di esclusione**, mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000 sottoscritte dal concorrente contestualmente all'istanza di partecipazione, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità, in corso di validità, in conformità allo schema domanda Mod. A) allegato al presente Bando.

In caso di domanda di partecipazione presentata per il tramite di un procuratore speciale, il concorrente, **a pena di esclusione**, deve allegare alla domanda una procura speciale notarile, oppure copia autentica della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che sottoscrive la dichiarazione d'offerta.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto notarile e prodotte in originale. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art 81 R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii. e del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.

### **Art. 3 – PRESENTAZIONE OFFERTA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla gara i soggetti fisici e giuridici interessati dovranno presentare la loro miglior offerta sul **canone annuo posto a base di gara stabilito in € 8460,00 (diconsi euro ottomilaquattrosessanta/00)** e dovranno far pervenire, **a pena di esclusione**, un plico corredato di tutta la documentazione richiesta e predisposto secondo le modalità di seguito precisate.

Il plico dovrà essere, **a pena di esclusione**, non trasparente, sigillato, siglato sui lembi di chiusura e recare il nome e cognome o la ragione o denominazione sociale del mittente, l'indirizzo, nonché la dicitura: “ **GARA LOCAZIONE N. 01 UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE (Negozi e Botteghe cat. C/1) SITA AL PIANO SEMINTERRATO DI “PALAZZO TOUFANI” – ingresso in Piazza G.Garibaldi n.40**”

Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, due buste non trasparenti, chiuse e siglate sui lembi di chiusura, recanti, ciascuna, l'intestazione del mittente e la dicitura della gara, con indicato rispettivamente, “**BUSTA A – DOMANDA E DOCUMENTI**” e “**BUSTA B - OFFERTA**”.

In particolare, nella “**BUSTA A**” chiusa e siglata sui lembi di chiusura, **a pena di esclusione**, deve essere inserita,:

- 1) la domanda di partecipazione debitamente firmata comprendente le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio in ordine al possesso dei requisiti previsti nella presente lettera d'invito, accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, conformemente allo schema domanda Mod. A) allegato al presente Bando;
- 2) l'originale della fideiussione o l'originale dell'assegno circolare a garanzia dell'offerta ai sensi art. 5 del Bando;
- 3) altra documentazione ritenuta utile quale iscrizione Camera di Commercio, etc.;

Nella “**BUSTA B**”, chiusa e siglata sui lembi di chiusura, sempre **a pena di esclusione**, deve essere inserita l’offerta economica, redatta in carta legale o resa legale, secondo lo schema allegato al presente BANDO DI GARA (Mod. B) debitamente sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal soggetto proponente, chiaramente identificato con dati anagrafici e residenza, rappresentanza e sede legale, recante l’importo in cifre ed in lettere dell’offerta espresso in euro, superiore al canone annuale posto a base di gara .

Ove vi sia discordanza fra l’importo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l’indicazione più vantaggiosa per l’Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.

Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L’offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall’aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell’art. 8, R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii. e del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest’ultima, l’aggiudicazione andrà a favore dell’offerente successivo.

**Si precisa che sull’offerta economica deve essere apposta una marca da bollo da € 16,00.**

L’assenza della marca da bollo nell’offerta non è causa di esclusione, ma obbliga il concorrente a regolarizzare l’offerta nel termine di gg. 5 (cinque) dalla ricezione della relativa richiesta da parte dell’amministrazione procedente.

L’offerta è vincolante ed irrevocabile fino al termine di 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

**Saranno escluse** le offerte di importo pari o inferiore al prezzo a base di gara nonché, le offerte sostitutive od aggiuntive e quelle condizionate o espresse in modo indeterminato, o con riferimento ad altra offerta propria o altrui.

**Il plico**, contenente la busta A) con la domanda di partecipazione, la documentazione e il deposito cauzionale, e la busta B) contenente l’offerta, **dovrà pervenire esclusivamente in forma cartacea per posta raccomandata A/R, o a mano direttamente all’Ufficio Protocollo del Comune di Ozieri sito in Via Vittorio Veneto n. 11**, entro e non oltre

**LE ORE 12:00 DEL 03 SETTEMBRE 2021**

I plichi che perverranno in ritardo rispetto ai predetti termini non verranno presi in considerazione. A tale scopo faranno fede il timbro, la data e l’ora apposti, all’atto del ricevimento, dall’Ufficio Protocollo del Comune.

**Il recapito dei plichi entro il termine rimane ad esclusivo rischio del mittente e non farà fede il timbro postale di spedizione.**

L’orario di apertura al pubblico dell’Ufficio Protocollo è il seguente: al mattino dal Lunedì al Venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e il pomeriggio del martedì dalla 16:00 alle 18:00 ad eccezione delle giornate festive infrasettimanali.

La gara sarà dichiarata deserta se, trascorsa l’ora fissata, non sarà pervenuta alcuna offerta.

I modelli (A-B-C) e gli allegati A) e B) al presente BANDO DI GARA Approvati con Determinazione Dirigenziale n. 000 del 00.07.2021 sono disponibili presso: [www.comune.ozieri.ss.it](http://www.comune.ozieri.ss.it) ed accessibili mediante il percorso [www.comune.ozieri.ss.it/index.php?pagina=avvisi](http://www.comune.ozieri.ss.it/index.php?pagina=avvisi).

La presentazione delle domande di partecipazione comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione delle norme contenute nel presente BANDO DI GARA.

#### **Art. 4 – GARANZIA A CORREDO DELL’OFFERTA E DEL CONTRATTO**

Le persone fisiche e giuridiche che intendano partecipare alla procedura, prima di presentare domanda dovranno costituire, **a pena di esclusione**, una cauzione provvisoria per l’importo corrispondente **al 10% del canone annuale derivante dall’importo mensile posto a base di gara** per la locazione dell’unità immobiliare, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Tale deposito cauzionale provvisorio potrà essere costituito, mediante :

- a) **Fideiussione bancaria o assicurativa, in originale**, (rilasciata da Impresa di Assicurazione autorizzata all’esercizio del ramo cauzioni) **o rilasciata da intermediari finanziari iscritti** nell’Albo di cui all’articolo 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di società di revisione iscritte nell’Albo previsto dall’art. 161 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, con scadenza il 180° giorno successivo alla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte, accesa in favore del Comune di Ozieri – Settore Finanziario, Pianificazione e Sviluppo Locale con la seguente causale *“cauzione a garanzia dell’offerta presentata nella gara per la locazione unità immobiliare p.3 edificio sito in Piazza G.Garibaldi n.38”*.
- b) **assegno circolare non trasferibile** intestato a Comune di Ozieri con scadenza il 180° giorno successivo alla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2 del codice civile nonché l’operatività della garanzia medesima entro 15 (*quindici*) giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune di Ozieri.

**L’originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio o l’originale della fidejussione bancaria o assicurativa dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione alla gara (Busta A).**

Le garanzie provvisorie prestate dai concorrenti esclusi dalla gara saranno svincolate contestualmente alla comunicazione dell’esclusione.

Il deposito cauzionale provvisorio prestato dai concorrenti ammessi e non vincitori sarà svincolato solo dopo l’aggiudicazione definitiva della procedura.

Il deposito cauzionale provvisorio prestato da parte del soggetto aggiudicatario verrà trattenuto dal Comune, a garanzia della stipula del contratto di locazione.

Qualora si verificchino le seguenti ipotesi :

- *l’aggiudicatario non si presenti alla stipula del contratto dopo la formale convocazione,*
- *l’aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto,*
- *l’aggiudicatario non costituisca il deposito cauzionale definitivo,*

il Comune provvederà ad incamerare il deposito cauzionale provvisorio, fatto salvo il diritto dell’Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Il futuro contratto di locazione dovrà prevedere l'obbligo di costituire un deposito cauzionale/polizza fidejussoria definitivo d'importo pari a 3 (tre) quote mensili del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale e da effettuarsi prima della stipula del contratto.

Tale deposito definitivo viene richiesto a garanzia delle obbligazioni tutte che il conduttore assume con la firma del contratto di locazione,

Tale deposito cauzionale definitivo a garanzia delle obbligazioni tutte che il conduttore assume con la firma del contratto di locazione, dovrà prevedere espressamente :

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale,
- la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del Codice Civile,
- nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Il deposito cauzionale definitivo come sopra costituito, non è imputabile in conto pigioni non è produttivo di interessi legali, sarà restituito solo al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale e consenso espresso in forma scritta da parte del Comune.

L'aggiudicatario è tenuto, prima della firma del contratto di locazione, a stipulare apposita polizza assicurativa del massimale di € 55.000,00 di durata corrispondente a quella del contratto di locazione, che indennizzi danni al bene locato derivanti da incendio, responsabilità civile e ricorso terzi (*in particolare la polizza dovrà indennizzare sia i danni subiti dal bene locato che quelli subiti dagli edifici confinanti per causa dello stesso bene locato*).

Il primo rinnovo della locazione è comunque subordinato ad una corrispondente estensione temporale della copertura assicurativa di cui sopra.

#### **Art. 5 - CAUSE CHE COMPORTANO L'ESCLUSIONE DALLA GARA**

- La presentazione o il recapito, all'Ufficio Protocollo del Comune, dell'offerta oltre il termine sopra fissato
- La mancata presentazione, in allegato alla domanda della copia fotostatica non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore
- La mancata presentazione dell'originale della procura speciale nei casi previsti nel presente Bando di gara
- La mancata presentazione della cauzione
- La formulazione condizionata dell'offerta
- La formulazione dell'offerta in modo difforme da quanto sopra indicato
- Il mancato possesso dei requisiti previsti nel presente Bando di Gara per poter partecipare alla gara

#### **Art. 6 - PROCEDURA DI GARA.**

La gara sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete, ai sensi art. 73 lett. c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827/1924, in aumento libero rispetto al canone annuo posto a base di gara .

**LA GARA SI ESPLETERÀ IN SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO  
06 SETTEMBRE 2021 ALLE ORE 12:00,**

nell'Ufficio Programmazione e Gestione del Patrimonio, posto al Piano Secondo del Palazzo Comunale in Via Vittorio Veneto – Ozieri, davanti ad apposita Commissione di gara così composta:

- Responsabile del Servizio 1.2 Programmazione Finanziaria, Bilancio, Patrimonio e Personale, in qualità di Presidente
- Responsabile del Servizio 1.1 cui afferisce l'Ufficio Contratti e da altro funzionario di cat. D del Settore I Amministrativo e Finanziario, in qualità di testimoni;
- Responsabile del Ufficio Programmazione e Gestione del Patrimonio, con funzioni di segretario verbalizzante;

La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti.

In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente esperto in materia.

Ricevute tutte le offerte, il Presidente procederà, a dichiarare aperte le operazioni di gara,

Aperta la seduta di gara, nel giorno e nell'ora sopra indicati, la Commissione di gara dopo aver constatato l'integrità dei sigilli, procederà all'apertura dei plichi pervenuti, seguendo l'ordine di arrivo, e verificando, sulla base della documentazione ivi contenuta:

- *il possesso dei requisiti dei concorrenti ai fini della loro ammissione alla gara, sulla base delle dichiarazioni presentate, nonché la completezza e la regolarità dell'istanza e documentazione prodotta;*
- *la regolarità delle buste contenenti le offerte.*

La Commissione provvederà quindi, distintamente:

- a) ad escludere dalla gara i concorrenti per i quali non risulti il possesso dei requisiti richiesti o siano incomplete la domanda e/o la documentazione prodotta;
- b) all'ammissione alla gara dei concorrenti ritenuti idonei

Seguirà infine l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica presentata dai concorrenti ammessi alla gara;

**In caso di presentazione di offerte uguali**, si procederà :

- *Ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924 a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti alla gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvederà con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta, dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta, ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.*

All'esito dell'apertura e dell'esame dei plichi la Commissione formerà una graduatoria provvisoria in base alle offerte superiori all'importo del canone annuo posto a base di gara.

La proposta di aggiudicazione provvisoria verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più conveniente, ai sensi dell'art. 76 comma 2 , R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii..

**Si procederà all'aggiudicazione della gara per la locazione dell'unità immobiliare anche in presenza di una sola offerta valida, pervenuta entro i termini e con le modalità del presente Bando, il cui importo sia superiore al prezzo posto a base di gara.**

L'aggiudicazione provvisoria risulterà da apposito verbale attestante lo svolgimento della gara e dalla determinazione dirigenziale di approvazione dello stesso nella quale si indicheranno i dati del soggetto aggiudicatario e degli altri concorrenti ammessi alla gara che seguono in graduatoria.

L'offerta formulata ha natura di proposta irrevocabile e pertanto ritenuta immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva. Pertanto l'aggiudicazione non costituisce accettazione a proposta contrattuale né perfezionamento di negozio giuridico.

Qualora la verifica dei requisiti dell'aggiudicatario provvisorio dia esito negativo, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'aggiudicazione nei confronti dell'offerente collocatosi nella graduatoria di merito nella posizione immediatamente successiva.

Qualora la gara vada deserta, l'Amministrazione comunale procederà all'esperimento di nuova procedura ad evidenza pubblica volta alla messa a reddito del bene.

## **Art. 7 – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Dopo l'aggiudicazione provvisoria, il Servizio 1.2 – Ufficio Programmazione e Gestione del Patrimonio procederà **entro 30 gg.** alla verifica della documentazione di gara e ad esperire i controlli sul possesso dei requisiti e sulla correttezza delle dichiarazioni rese.

In caso di esito positivo, il Responsabile del Servizio 1.2, aggiudicherà definitivamente la gara al miglior offerente con apposita Determinazione.

In caso di verifica negativa dei requisiti o in caso di mancata stipula del contratto entro i termini di cui sopra, l'aggiudicatario sarà ritenuto rinunciatario e, fatti salvi i maggiori danni da quantificarsi in separata sede, il Comune di Ozieri procederà ad incamerare la cauzione provvisoria prestata, pari al 10% dell'importo derivante dal canone annuale posto a base di gara.

In tale ipotesi, si procederà ad aggiudicare la gara e proporre la stipula in favore del secondo partecipante presente in graduatoria e così via per i successivi, fino ad esaurimento della graduatoria dei concorrenti idonei.

Ove i predetti concorrenti successivi al primo siano risultati alla pari in graduatoria, si procederà ad una licitazione fra essi soli ad offerte segrete.

Il migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Ove i predetti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

**SI EVIDENZIA CHE L'IMMOBILE È ATTUALMENTE OCCUPATO DA UN SOGGETTO CONDUTTORE, LA CUI DISDETTA AVRÀ EFFETTO A DECORRERE DAL 15 SETTEMBRE 2021.**

Salvo motivate proroghe disposte dall'Amministrazione, **i termini perentori** per la stipula del contratto di locazione sono i seguenti:

### **30 giorni dalla ricezione dell'aggiudicazione definitiva**

Il contratto di locazione sarà stipulato tra il Responsabile del Servizio 1.2 e l'aggiudicatario con autentica di firma da parte del Segretario Comunale o se espressamente richiesto in sede di offerta, da un notaio scelto dal soggetto aggiudicatario.

Nel rispetto del termine di cui sopra, la data di stipula del contratto di locazione sarà concordata con l'aggiudicatario definitivo.

Sia in caso di verifica negativa dei requisiti che in caso di mancata stipula del contratto entro i termini di cui sopra, l'aggiudicatario sarà ritenuto rinunciatario e, fatti salvi i maggiori danni da quantificarsi in separata sede, il Comune di Ozieri procederà ad incamerare la cauzione provvisoria prestata.

**Il contratto di locazione sarà soggetto al regime fiscale vigente per le locazioni attive di immobili di proprietà pubblica.**

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte e bolli, saranno interamente a carico del soggetto aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto di stipula del contratto.



Nel caso in cui l'aggiudicatario non opti per un notaio esterno, l'importo esatto e le modalità di versamento verranno comunicate dall'Ufficio Contratti dell'Ente in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto.

#### **Art. 8 - PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Le principali condizioni contrattuali che caratterizzeranno la locazione dell'unità immobiliare oggetto della presente trattativa con il soggetto aggiudicatario saranno le seguenti:

- a) durata contrattuale della locazione anni 6 (sei), a far data dalla stipula del contratto (Legge n. 392/78), rinnovabile una sola volta, dietro apposita istanza da presentare 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto;*
- b) alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara, sarà soggetto ad adeguamento ISTAT (secondo l'indice F.O.I.);*
- c) corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;*
- d) divieto di cessione del contratto di locazione e di sublocazione e/sub concessione, anche parziale, del bene assegnato;*
- e) divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;*
- f) divieto di sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.*

L'unità immobiliare, sarà assegnata in locazione a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Il locatario dovrà mantenere i beni che formeranno oggetto di contratto in perfetta efficienza e dovrà provvedere alle spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla manutenzione ordinaria dei locali ed utilizzo degli stessi con accollo delle spese inerenti allacci-volture di tutte le utenze, tributi, etc.

Sono a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso del bene immobile da assegnare in locazione, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e di altri Enti Pubblici.

Il Locatario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Trattandosi di bene immobile edificato da più di 70 anni, quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali), gli eventuali interventi edili di miglioria e messa a norma, ritenute o che si rendessero necessarie ai fini dell'esercizio dell'attività, dovranno essere sottoposti all'approvazione del MiBACT.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del locatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dell'Ufficio Programmazione e Gestione del Patrimonio dell'Ente, senza che l'aggiudicatario possa beneficiare di eventuali riduzioni e/o benefici, né vantare alcun indennizzo da parte del Comune durante o a termine del rapporto di locazione.

Il Locatario non potrà quindi avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento di miglioria (riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento-utenze) che si intende sin d'ora acquisito al patrimonio comunale.

Il Locatario dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, al suo Amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione;

Al momento della stipula del contratto il Locatario dovrà dichiarare di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il Locatario si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

È in ogni caso vietato al Locatario:

1. di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile e non consoni al viver civile.
2. di sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga

Il Locatario esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

**Il Locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato.**

**Il Locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto.**

#### **Art. 9 - RISERVE DEL COMUNE**

Il Comune si riserva di rinviare, sospendere o annullare la gara, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi per mancato guadagno o rimborsi per costi sostenuti.

Il Comune , a suo insindacabile giudizio, si riserva altresì la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, qualora la proposta di utilizzo del bene sia in contrasto con le disposizioni del presente Bando, riservandosi la discrezionalità sulla destinazione d'uso del bene, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

Saranno esclusi dalla graduatoria i concorrenti che a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti del Comune o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

Il Comune si riserva la facoltà di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

**Si avverte, infine, che si agirà a termini di legge nei confronti di chiunque, con violenza, minacce, promesse, doni o altri mezzi fraudolenti, impedisca o turbi il normale svolgimento della gara.**

Il Comune si riserva di non stipulare il contratto, senza incorrere in responsabilità e/o azioni di indennizzo e di risarcimento danni, neanche ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c., e pertanto il presente atto non impegna lo stesso.

## **Art. 10 - ACCESSO AGLI ATTI E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Per prender visione degli atti e della documentazione relativa alla procedura in argomento, nonché per richiedere copie, chiarimenti e informazioni, gli interessati potranno rivolgersi nelle ore d'ufficio al Responsabile dell'Ufficio Programmazione e Gestione del Patrimonio - Geom. Cola Maria Giovanna raggiungibile al tel. 079-781208 email [ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it](mailto:ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it)

E' data inoltre la possibilità a tutti i soggetti interessati di prendere chiara e completa conoscenza di ogni informazioni utile consultando il sito istituzionale : [www.comune.ozieri.ss.it](http://www.comune.ozieri.ss.it) accessibili mediante il percorso [www.comune.ozieri.ss.it/index.php?pagina=avvisi](http://www.comune.ozieri.ss.it/index.php?pagina=avvisi)

Il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 7 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. è il Geom. Cola Maria Giovanna – Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune, e potrà essere contattato al n. 079-781202 o tramite e-mail: [ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it](mailto:ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it).

## **INFORMATIVA TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

***Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 e ss. Regolamento UE n. 679/2016 (G.D.P.R.), relativo alla protezione del dato personale.***

L'ente locale, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali dei soggetti coinvolti nell'espletamento della presente procedura e delle funzioni tipiche della Pubblica Amministrazione, ai sensi degli artt. 13. Regolamento UE n. 679/2016, con la presente **informa che:**

- Il Titolare del trattamento è il Comune di Ozieri in persona del Sindaco pro-tempore, con sede in Ozieri, Via Vittorio Veneto 11, 07014 PEC: [protocollo@pec.comune.ozieri.ss.it](mailto:protocollo@pec.comune.ozieri.ss.it)
- il Responsabile della protezione dei dati (DPO) è la società **Karanoa S.r.l.**
- I dati di contatto del DPO sono i seguenti: email [karanoa@email.it](mailto:karanoa@email.it) PEC: [karanoa@pec.buffetti.it](mailto:karanoa@pec.buffetti.it) Telefono: 3400698849 - 3345344282;
- Le finalità del trattamento sono strettamente legate all'oggetto del contratto, e giuridicamente necessarie per l'esecuzione dello stesso;
- I destinatari dei dati oggetto del trattamento sono i dipendenti comunali deputati al procedimento, adeguatamente nominati e responsabilizzati, nonché i soggetti esterni in causa per le relative attività di controllo e verifica;
- I dati saranno trattati sia a mezzo di supporti cartacei che informatici e saranno conservati sino all'espletamento della procedura;
- L'interessato può esercitare i suoi diritti, in ogni momento e presso il Titolare del Trattamento, ai sensi dell'art. 15 ss GDPR 2016/679, e dunque chiedere l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento e l'opposizione allo stesso, nonché di poter esercitare il diritto di proporre reclamo all'Autorità di Controllo;
- La comunicazione del dato è un requisito necessario per il corretto svolgimento del rapporto tra le parti e la conclusione del procedimento. La mancata comunicazione del dato ha per conseguenza l'impossibilità di addivenire alla stipula dell'accordo di partenariato.

Gli interessati sono infine liberi di fornire i dati personali richiesti dall'ente, evidenziando in tale sede che il rifiuto di comunicare informazioni obbligatoriamente dovute, in particolare in relazione alla valutazione dei requisiti di partecipazione, potrebbe comportare l'impossibilità della corretta gestione della procedura e/o l'esclusione dalla stessa.

Il soggetto che sarà selezionato per la gestione del progetto di cui al presente avviso è obbligato a trattare i dati personali per i soli fini dell'espletamento della procedura, nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente normativa - Regolamento UE n. 679/2016 (G.D.P.R.); dovrà inoltre fornire le garanzie di legge, quale responsabile del trattamento, sulle modalità di conservazione dei dati personali e sensibili cui prende conoscenza in virtù dell'espletamento delle proprie funzioni.

La sottoscrizione del contratto di concessione comporta l'individuazione e la nomina del soggetto selezionato quale responsabile esterno al trattamento ex art. 28 GDPR 2016/679, il quale dovrà garantire all'Ente, con la sottoscrizione, che il trattamento dei dati personali, effettuato per suo conto, avviene in piena conformità a quanto previsto dalla normativa europea sulla tutela del dato personale, nonché in piena conformità con le istruzioni impartite dal Titolare del trattamento e nel rispetto delle finalità di cui al contratto di concessione.

Il Responsabile al trattamento ex art. 28 GDPR 2016/679 sarà tenuto a:

- a) collaborare con il Titolare del trattamento all'attuazione e all'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa;
- b) collaborare con il Titolare del trattamento all'evasione delle richieste degli interessati;
- c) verificare e controllare che nell'ambito della propria organizzazione il trattamento dei dati sia effettuato nel rispetto della normativa vigente;
- d) disporre gli interventi necessari per la sicurezza del trattamento dei dati e per la correttezza degli accessi agli stessi;
- e) individuare le persone autorizzate al trattamento, garantendo che le stesse operino nel rispetto degli obblighi di riservatezza, di correttezza e liceità previsti per il trattamento, e comunicare al Titolare i nominativi di tali dipendenti autorizzati al trattamento dei dati;
- f) redigere e tenere aggiornato l'apposito Registro delle attività di trattamento;
- g) coordinare le operazioni di trattamento;
- h) comunicare tempestivamente al Titolare qualsiasi elemento nuovo, oggettivo o soggettivo, che possa compromettere il corretto espletamento del trattamento dei dati personali;
- i) comunicare tempestivamente al Titolare del trattamento eventuali violazioni dei dati (*data breach*) che possano arrecare qualsivoglia nocumento ai soggetti interessati;
- j) nel caso emergano necessità di eseguire operazioni di trattamento diverse ed eccezionali rispetto a quelle funzionalmente collegate al servizio prestato, dovrà informare tempestivamente il Titolare del trattamento.

## **NORME FINALI**

Le avvertenze riportate nella presente costituiscono parte integrante dell'atto stesso.

Per quanto non espressamente previsto nella presente lettera d'invito si fa riferimento alla specifica normativa di settore vigente (R.D. n. 827/1924) (Legge n. 392/78).

Per ogni controversia fra le parti sarà competente il foro di Sassari, è esclusa la clausola arbitrale.

Si allega al presente Bando di Gara:

- 1. Mod. A – Schema domanda
- 2. Mod. B – Schema offerta
- 3. Mod. C – Dichiarazione presa visione
- 4. Allegato A) – Scheda informativa
- 5. Allegato B) – APE

## **INFORMAZIONI GENERALI**

### **Amministrazione precedente:**

Comune di Ozieri – Settore I Amministrativo e Finanziario - Servizio 1.2 - Programmazione Finanziaria, Bilancio, Patrimonio e Personale - Ufficio Programmazione e Gestione del Patrimonio

**Indirizzo:** Via Vittorio Veneto, 11 – 07014 Ozieri

**Telefono:** 079/781246 – 070/781208

**Sito Internet:** <http://www.comune.ozieri.ss.it>

**Contatto e-mail:** [ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it](mailto:ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it)

**PEC:** [protocollo@pec.comune.ozieri.ss.it](mailto:protocollo@pec.comune.ozieri.ss.it)

**Responsabile del procedimento:** Geom. Cola Maria Giovanna

Il Responsabile del Servizio – P.O.  
Dott.ssa Lucia Rosa Maria TINTORI