



Comune di Mandas

Città Metropolitana di Cagliari
Piazza del Ducato di Mandas n.1-09040 Mandas
Tel. 070/987801 – 98780208
e-mail comune.mandas@cert.legalmail.it

In esecuzione della Determinazione n. 83 del 16/05/2024

BANDO PUBBLICO

***PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE NON URBANO DI PROPRIETA' COMUNALE
DENOMINATO "PUNTO DI RISTORO ACQUA BONA"***

Il Comune di Mandas, Provincia Sud Sardegna, Piazza del Ducato di Mandas n.1, 09040 Mandas, c.f. 80012750925, intende locare l'immobile comunale denominato Punto di Ristoro ubicato all'interno del Parco Acqua Bona, distinto al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Cagliari al Foglio 11 Particella 460, Categoria D/8, Rendita Catastale € 4.268,00 compresa l'area adiacente distinta al Foglio 11 Particella 461 di 2.700 mq circa.

Il compendio è costituito da una struttura principale adibita alla ristorazione e attività similare, ed un'area verde adiacente di circa 2.700 mq.

L'affidamento comprende anche l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria degli impianti e delle strutture esistenti.

RENDE NOTO CHE

Il Comune di Mandas procederà, mediante esperimento di procedura aperta, alla locazione dell'immobile comunale denominato Punto di Ristoro, sito in località "Acqua Bona, allo scopo di consentirne l'utilizzo per l'esercizio di attività di *ristoro-bar-intrattenimento*, similari o compatibili con queste.

1) Procedura di gara: La gara si svolgerà esperimento la procedura di scelta del contraente e di aggiudicazione attraverso procedura aperta con il sistema delle offerte segrete, con aggiudicazione alla migliore offerta corrispondente al maggior punteggio raggiunto e così determinato:

- 20 punti per migliore progetto in termini di valore e completezza tecnica (P_1).
- 20 punti per comprovata esperienza nel settore ristorazione-bar-intrattenimento (P_2)
- 55 punti per maggior aumento sull'importo del canone di affitto annuo posto a base d'asta (€4.800,00 annuali), a norma dell'art. 73, lett. c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n.827 (P_3);
- 5 punti per i concorrenti che, alla data di pubblicazione del bando, abbiano la sede legale (o la residenza se trattasi di persona fisica) nel Comune di Mandas (P_4).

Dettaglio punteggio:

Punti 20: P_1 = al progetto migliore in termini di valore e completezza tecnica. Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

P_1 = valore del progetto presentato / valore assoluto più elevato x 20.

Punti 20: P_2 = al concorrente con comprovata esperienza nel settore ristorazione-bar-intrattenimento. Verrà attribuito un punteggio pari a 2 (due) punti per ogni anno di attività svolta nel settore. Verranno valutati fino ad un massimo di dieci anni;

Punti 55: P_3 = al canone annuo offerto più elevato in assoluto. Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

$P_3 = \text{offerta economica formulata} / \text{offerta economica più elevata} \times 55$.

Punti 5: P_4 = ai concorrenti che, alla data di pubblicazione del bando, abbiano la sede legale (o la residenza se trattasi di persona fisica) nel Comune di Mandas.

La somma individuale dei predetti quattro punteggi determina la posizione nella graduatoria di ciascun concorrente: $P = P_1 + P_2 + P_3 + P_4$

La gara verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 69 del RD n. 827/1924.

In caso di più offerte uguali si procederà a norma dell'articolo 77 del già citato regolamento per la contabilità generale dello Stato (R.D. n. 827/1924).

In caso di discordanza fra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere sarà ritenuta valida quella risultante più vantaggiosa per l'Amministrazione.

La gara sarà articolata in tre tornate e precisamente:

1^ tornata, seduta aperta, per apertura Plico e "BUSTA n.1 Documentazione amministrativa" per verifica regolarità e completezza della stessa e ammissione alle fasi successive;

2^ tornata, successivamente, seduta riservata, per: a) esame della Documentazione amministrativa e ammissione alla fase finale; b) apertura e valutazione "BUSTA n.2 Documentazione offerta tecnica";

3^ tornata, successivamente, seduta aperta, per a) comunicazione esito verifica documentazione amministrativa e punteggio offerta tecnica; b) esame e valutazione "BUSTA n.3 Offerta economica"; c) aggiudicazione provvisoria.

La gara potrà essere espletata complessivamente nella stessa giornata o se necessario in più giornate e di ciò ne verrà data tempestiva notizia alle ditte partecipanti attraverso pec ufficiale.

Le date di svolgimento delle tornate verranno comunicate successivamente con pubblicazione su sito ufficiale del comune di Mandas almeno 10 giorni prima.

Le sedute di gara si terranno presso la sede del Comune di Mandas, aula consiliare, in Piazza Del Ducato di Mandas n.1 o altro locale del Palazzo Municipale.

Nella seduta pubblica il Presidente della Commissione di gara redigerà la graduatoria delle offerte pervenute in ordine decrescente partendo dall'offerta più alta e contestualmente procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che abbia presentato la migliore offerta in quanto primo classificato nella graduatoria sopra indicata.

L'aggiudicazione *provvisoria* vincola immediatamente l'aggiudicatario all'osservanza di tutte le condizioni di cui al presente avviso d'asta, pena la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita del deposito cauzionale, oltre al risarcimento dei danni diretti e indiretti che l'Amministrazione si riserva di chiedere incluso quanto derivante da nuove procedure d'asta cui la stessa Amministrazione riterrà di dar corso. L'aggiudicazione *definitiva* sarà disposta con apposito provvedimento da parte del Responsabile dell'Area Finanziaria successivamente all'espletamento della fase di verifica e controllo dei requisiti, delle autocertificazioni e della documentazione richiesta.

A seguito dell'adozione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione definitiva la stessa diverrà vincolante anche per l'Amministrazione.

L'esito finale della procedura sarà comunicato a cura del Responsabile del Procedimento.

Nel caso non si possa procedere all'aggiudicazione definitiva per causa imputabile all'aggiudicatario *provvisorio*, l'Amministrazione si riserva di procedere all'interpello a partire dal concorrente 2° (secondo) classificato in graduatoria.

2) **Canone annuo a base d'asta:** Il canone annuo di locazione posto a base d'asta è di euro € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00).

3) **Durata del contratto e disciplina economica del rapporto:** La durata del contratto della locazione è fissata in anni 9 (nove). Se e solamente se, alla scadenza si sultano regolarmente pagati i canoni di locazione, nei termini e nella misura dovuti, e risultano puntualmente rispettate tutte le prescrizioni del contratto, l'Amministrazione comunale potrà, su richiesta del conduttore, concedere un rinnovo del contratto ai medesimi patti e condizioni per un ulteriore periodo di 9 (nove) anni.

Il pagamento del canone verrà effettuato in rate semestrali anticipate decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione. Lo stesso dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.

4) **Destinazione e consistenza dell'immobile:** L'immobile dovrà essere adibito esclusivamente per l'esercizio delle attività *ristorazione-bar-intrattenimento*, similari o compatibili con queste. Le attività similari o compatibili saranno oggetto di specificazione in sede di stipulazione del contratto o di sue successive integrazioni.

La locazione avrà ad oggetto l'immobile di cui sopra distinto catastalmente all'U.T.E. di Cagliari al Foglio 11 Particella 460 comprese le costruzioni e gli allestimenti presenti alla data del bando e l'area adiacente distinta al Foglio 11 Particella 461 di mq 2.700 circa.

Per quanto necessario all'esercizio dell'attività di cui sopra, dovrà provvedere con mezzi propri il Conduttore.

5) **Obblighi dell'aggiudicatario-conduttore:** Il Conduttore assume a proprio carico le seguenti obbligazioni:

a) conferire all'immobile ed alle sue pertinenze la destinazione di cui al punto 4) del presente avviso e conseguentemente usarlo e gestirlo conformemente ad esso, cioè ai soli fini dell'esercizio delle attività di *ristorazione-bar-intrattenimento*, similari o compatibili con queste.

b) Porre in essere tutti gli adempimenti necessari per il conseguimento delle autorizzazioni amministrative necessarie al legittimo esercizio dell'attività.

c) Alla scadenza del contratto di locazione, il conduttore si obbliga alla riconsegna dell'immobile al Comune di Mandas proprietario della struttura medesima.

d) Stipula dei contratti di forniture di energia elettrica, acqua potabile, telefono, eventuali altri impianti a servizio della struttura, alla denuncia e pagamento della TARI e degli altri tributi locali ed erariali.

e) Alla manutenzione ordinaria e della struttura e degli impianti;

f) Alla manutenzione e pulizia dell'area esterna della struttura, compresi la recinzione, i cancelli, pavimentazione esterna e cura delle aree verdi;

g) Osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti per le finalità della presente locazione, nonché all'osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell'immobile;

h) Utilizzare personale qualificato e regolarmente assunto e inquadrato secondo la normativa in vigore;

i) Garantire la fruizione al pubblico della struttura così come previsto al punto 4 precedente;

j) non apportare alcuna variazione alla struttura, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune.

l) In ogni caso non si potrà pretendere alcun indennizzo o rimborso per eventuali opere migliorative realizzate;

m) costituire prima della stipula del contratto, una cauzione o fideiussione, bancaria o assicurativa, dell'importo pari al 10% del canone complessivo dovuto per tutta la durata del contratto di locazione, a garanzia di eventuali danni arrecati all'immobile, del pagamento dei canoni e della regolare esecuzione della manutenzione;

n) alla scadenza del contratto riconsegnare la struttura in stato di funzionale impiego, e compatibilmente con il normale deterioramento derivante dal suo utilizzo, nelle condizioni di assegnazione. Eventuali migliorie apportate alla struttura restano di proprietà del Comune senza che l'affidatario abbia nulla a pretendere;

o) denunciare al Comune eventuali possibili turbative che dovessero essere arrecate al bene oggetto di locazione da parte di terzi. Ove non vi provvedesse, il locatario, si renderebbe responsabile dei danni che il Comune potrebbe subire a causa della mancata e tempestiva denuncia.

Il conduttore non potrà dare in sublocazione, in tutto o in parte la gestione della struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

L'Amministrazione si riserva il controllo sulla regolare tenuta della struttura, degli impianti e delle attrezzature, ogni qualvolta lo riterrà opportuno con il libero accesso ai locali, previo preavviso, da parte del personale degli Uffici comunali competenti, o comunque incaricato dal Comune.

Il conduttore assumendo la locazione del Punto di Ristoro e dell'area di pertinenza, accetta ogni e qualsiasi onere e responsabilità civile e penale, eventualmente derivante dalla attività esercitata, esentandone il Comune, rimanendo obbligato al controllo della funzionalità, stabilità e sicurezza della struttura, essendo ad esso demandata la vigilanza, al fine di evitare danni a terzi, ovvero al pubblico ed all'utenza.

Qualunque intervento o miglioria apportati alla struttura non potrà in alcun modo essere posti a carico del Comune locatore, né nella forma di compensazione dei canoni di locazione nel corso della gestione, né nella forma di riconoscimento di valore alla fine della locazione. Il valore di detti interventi si intende remunerato con la normale redditività dagli stessi prodotta nel corso della loro vita economica utile, e comunque, entro i termini di vigenza del contratto.

L'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto è autorizzata a reimmettersi nel possesso della struttura stessa, senza necessità di consenso del conduttore.

p) **Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione:** possono partecipare all'asta i soggetti indicati all'articolo 65 del **D.Lgs. 36/2023** che non si trovano in nessuna delle cause di esclusione dalla partecipazione alla gara previste dall'articolo 94 del medesimo **D.Lgs. 36/2023**, in possesso dei seguenti requisiti:

- Requisiti di idoneità professionale previsti dall'articolo 100 D.Lgs.36/2023;

I predetti requisiti minimi di partecipazione dovranno essere soddisfatti, a pena di esclusione, unicamente secondo le forme e con le modalità prescritte al successivo punto n.7), concernente il contenuto della "Busta n.1 – Documentazione amministrativa".

q) **Domanda di partecipazione alla gara:** Gli interessati, imprese individuali o società commerciali, **dovranno far pervenire (e pertanto, non farà fede la data di spedizione)** a questo Comune con sede in Mandas, Piazza del Ducato di Mandas n. 1, **a pena di esclusione entro le ore 13.00 del giorno 19/06/2024**, per mezzo del servizio postale, consegna a mano al Servizio Protocollo dell'Ente, un plico debitamente sigillato controfirmato nei lembi di chiusura.

Il plico dovrà recare all'esterno la dicitura **"Offerta procedura aperta per la Locazione PUNTO DI RISTORO PARCO ACQUA BONA del 19/06/2024"**, oltre al nominativo e indirizzo del concorrente. Il predetto Plico deve contenere al suo interno **n. 3 Buste**, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e recanti l'indicazione della denominazione e l'indirizzo del soggetto concorrente nonché, le seguenti diciture:

"BUSTA n. 1 -Documentazione amministrativa"

"BUSTA n. 2 -Documentazione offerta tecnica"

"BUSTA n. 3 -Offerta economica"

La **Busta n. 1**, intestata come sopra, dovrà contenere:

1) Istanza di ammissione, di cui il modello Allegato "A", resa in bollo legale, firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente;

- 2) Dichiarazione sostitutiva di cui il modello Allegato "B", firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente, in ordine al possesso dei *requisiti di ordine generale*;
- 3) Dichiarazione sostitutiva di cui il modello Allegato "C", firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente, in ordine al possesso dei *requisiti di idoneità professionale*;
- 4) Cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 2% del canone di locazione annuo a base d'asta, prestata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da soggetto debitamente autorizzato nel ramo cauzioni, e che a sua volta dovrà:
 - a) Avere la stessa validità fissata per l'offerta economica (giorni 180);
 - b) intendersi automaticamente svincolata dopo la comunicazione al concorrente da parte dell'Ente dell'esito della gara;
 - c) in caso di aggiudicazione intendersi valida sino alla costituzione del deposito cauzionale definitivo o della polizza bancaria o assicurativa, di cui al punto 5), lettera m), precedente;
 - d) essere munita della clausola "a prima richiesta" con espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art.1945 del c.c., nonché con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del c.c. ed alla decadenza prevista a favore del fideiussore dall'art.1957 del c.c.;
- 5) Ogni altra documentazione che il soggetto concorrente ritenga utile allegare ai fini della partecipazione all'asta.
- 6) Dichiarazione confermata dal Responsabile Unico del Procedimento, (o suo delegato) con la quale si attesta che la ditta partecipante ha preso visione dei luoghi oggetto dell'intervento. La presa visione dei luoghi avverrà previo appuntamento attraverso chiamata allo 07098780206/08;
Per la ditta, detta dichiarazione dovrà essere sottoscritta dal titolare, da un legale rappresentante dell'impresa o da un direttore tecnico (la mandataria nel caso di imprese riunite), (muniti di certificato della C.C.I.A.A. comprovante la propria posizione nell'ambito dell'impresa), ovvero dipendente o collaboratore qualificato munito di apposita delega, rilasciata dal titolare o dal legale rappresentante.

La **Busta n. 2**, in testata come sopra, dovrà contenere:

- a) Proposta progettuale che dovrà indicare in una relazione composta max da 5 pagine formato A4 fronte retro, contenente la documentazione grafica, fotografica e descrittiva, sulle eventuali azioni che l'offerente intende intraprendere atte a migliorare la struttura principale e il parco annesso.

La **Busta n. 3**, intestata come sopra, dovrà contenere:

- 1) Offerta economica, di cui il modello Allegato "D", resa in bollo legale e redatta in lingua italiana, recante il rialzo, in cifre e in lettere, rispetto al canone di locazione posto a base d'asta, nonché il canone pieno offerto (canone a base d'asta + rialzo). L'offerta deve essere firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente. Nel caso l'offerta sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante va trasmessa la relativa procura.
L'offerta è valida per 180 giorni dalla data dell'esperimento della gara.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere è ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 72, comma 2, del R.D. n. 827/1924. Non sono ammesse offerte in diminuzione.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

Qualsiasi irregolarità nella presentazione dell'offerta e della documentazione/dichiarazione sostitutiva comporta l'esclusione dalla gara.

Parimenti, comportano l'esclusione dalla gara: l'assenza anche di una sola delle dichiarazioni e/o dei certificati sopra elencati e la mancanza dei requisiti con essi richiesti, la mancanza della

documentazione attestante l'avvenuta costituzione della cauzione o fideiussione, nonché la sussistenza delle situazioni previste dall'art. 94 del D.Lgs. 36/2023;

7) L'aggiudicazione definitiva dell'immobile avverrà a seguito del perfezionamento tecnico-amministrativo riferito alla struttura;

8) *Stipulazione del contratto:* la stipulazione del contratto resterà condizionata al rispetto della vigente normativa regolante la materia.

Prima della stipula del contratto il Comune acquisirà il DURC al fine di accertare la regolarità contributiva del contraente.

Nel caso l'Aggiudicatario non stipulasse il contratto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato dal concorrente a garanzia dell'offerta. In tal caso, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la gara al concorrente che avrà presentato la successiva migliore offerta.

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679, le informazioni comunicate all'Ente da partecipanti alla procedura aperta indetta con il presente bando potranno essere sottoposte ad operazioni di trattamento, manuale o informatizzato, al fine di gestire la procedura di aggiudicazione e, comunque, per adempiere a specifici obblighi di legge.

Si ricorda che su qualsiasi documento che verrà presentato per la partecipazione alla presente gara potrà, di norma, essere esercitato il diritto di accesso da chiunque vi abbia un interesse per la tutela di situazioni giuridiche rilevanti, ai sensi della L. n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni. Pertanto, qualora tra i suddetti documenti ne esistessero alcuni che il concorrente ritiene contengano notizie riguardanti la propria organizzazione, i rapporti commerciali con terzi, e quant'altro ritenuto degno di protezione del segreto industriale e/o commerciale, su tali documenti il concorrente dovrà apporre la dicitura "documento riservato".

9) *Normativa applicabile:* La locazione, oltre che dal contratto e dal Capitolato speciale, sarà disciplinata dal codice civile in materia di locazioni di immobili non urbani produttivi.

Si fa presente che al conseguente contratto di locazione non trova applicazione la legge 27 luglio 1978 n. 392 recante "*Disciplina delle locazioni di immobili Urbani*".

Per quanto sopra si fa presente che alla locazione di cui al conseguente contratto non trova applicazione anche, in particolare, l'articolo 34 della legge n. 392/1978. Nessun indennizzo a tale titolo o simile, né alcun altro onere potrà essere posto a carico del Comune locatore, in alcun caso, alla scadenza del contratto.

10) *Altre informazioni:* Allo scopo di garantire maggiore chiarezza, si forniscono le seguenti ulteriori prescrizioni ed informazioni:

L'istanza di partecipazione e tutta la documentazione prodotta ai fini della partecipazione all'asta deve essere redatta in lingua italiana.

La certificazione relativa a quanto dichiarato verrà acquisita d'ufficio per il solo aggiudicatario.

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, resta impregiudicata la facoltà per l'Amministrazione comunale di revocare la procedura di gara in oggetto, senza che nessuna eccezione o pretesa possa essere avanzata dai soggetti concorrenti.

Il Responsabile del Procedimento è il Dr. Sebastiano Tore, telefono 07098780208, indirizzo e-mail tore.comunemandas@tiscali.it, pec. comune.mandas@cert.legalmail.it il titolare del trattamento dei dati ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n.196 e ss.mm.ii, per il presente procedimento, è il Sindaco pro tempore Dr. Umberto Oppus.

Gli atti relativi alla procedura aperta, oggetto del presente bando, sono visibili presso l'Ufficio

Finanziario Attività Produttive del Comune di Mandas.

Il presente bando è pubblicato in forma integrale sul sito Internet del Comune di Mandas, al seguente indirizzo www.comune.mandas.su.it all'albo pretorio del Comune di Mandas.

Mandas, 16/05/2024

II RESPONSABILE DELL'AREA

Sebastiano Tore

Allegati:

Allegati al presente avviso d'asta:

Allegato "A" - Istanza di ammissione

Allegato "B" - Dichiarazione sostitutiva su possesso dei requisiti di ordine generale

Allegato "C" - Dichiarazione sostitutiva su possesso dei requisiti di idoneità professionale

Allegato "D" - Offerta economica

Allegato n. 1 - Cartografia

Allegato n. 2 - Capitolato speciale

Allegato n. 3 - Dichiarazione presa visione luoghi