



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO IN VIA BUDAPEST N. 38 ALL'INTERNO DELL'AREA DENOMINATA PARCO DI MONSERRATO.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Viste:

la Deliberazione del C.C. N°4 del 20/02/2020 con la quale è stato approvato il Piano delle alienazioni e il Piano di Valorizzazione del Patrimonio immobiliare (D.U.P.) relativo al triennio 2020/2022;

la Deliberazione del C.C. N°40. del 04/08/2020, relativa alla nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) ;

Visto il vigente Regolamento Comunale per la valorizzazione del patrimonio comunale, per la locazione, il comodato e la concessione in uso di immobili comunali, approvato con Deliberazione del C.C. 14 del 07/03/2017;

Vista la D.D. n° 412 del 18/02/2021, di indizione della gara;

RENDE NOTO

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale situato in via Budapest n. 38 all'interno dell'area denominata "Parco di Monserrato", destinato a somministrazione di alimenti e bevande.

1.0 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

LOCALE COMMERCIALE (RISTORANTE "PARCO DI MONSERRATO") - via Budapest n. 38

Identificazione : Immobile ad uso commerciale sito nel comune di Sassari in via Budapest n. 38, PT - P1

Dati catastali: N.C.E.U./Sassari FG 124, Mapp. 81, sub. 4, cat. C1, classe 3

Superfici: Superficie lorda coperta Mq. 467,00 - Superficie lorda coperta cappella Mq. 47 (esclusa da locazione) – Superficie lorda coperta da locare Mq. 420,00.



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

Pertinenze: *Fanno parte del bene oggetto della locazione le pertinenze cortilizie poste a sud e ad ovest del fabbricato, delimitate dal fabbricato medesimo, dallo stradello interno (lato sud) e dalla pergola (lato ovest), di 185 mq circa; l'area posta di fronte al prospetto principale fino al muro di divisione, di 340 mq. circa; la terrazza panoramica, di 80 mq. circa. Come da planimetria allegata.*

Superficie convenzionale: *Superficie Mq. 471,00.*

Importo locazione annua, IVA esente: **€. 40.200,00** (diconsi euro quarantamila duecento/00).

Importo della polizza assicurativa o bancaria a titolo di cauzione: **€. 804/00**

(euro ottocento quattro/00)

Informazioni: *L'immobile è libero ed immediatamente disponibile.*

Descrizione: *La porzione dell'edificio oggetto della locazione, edificato come casa padronale, si sviluppa principalmente su un livello fuori terra; una scala interna con struttura metallica, consente di raggiungere il piano soppalco che si affaccia sull'ambiente sottostante. I locali dislocati al piano terra si articolano in otto grandi vani delimitati dalle spesse murature portanti della struttura: all'ingresso si trova l'ampia sala bar con bancone e spazio retrostante dal quale si accede al vano cucina e attraverso una scala ai locali celle frigo e servizio per il personale, posti a quota + 86 cm. In uno di questi vani è ospitata la cappella della Madonna di Monserrato, ed è quindi escluso dalla locazione. Il disimpegno fronte ingresso, ubicato a quota + 63 cm, conduce alla zona servizi igienici, suddivisi per il pubblico maschile, femminile e per i disabili; completano la struttura altre due sale, il soppalco, un'ulteriore vano, con accesso indipendente dall'esterno, da destinare a locale per il forno con relativo spazio per la preparazione dei cibi e un patio delimitato da sei pilastri in legno e pergolato di copertura in struttura metallica. Il fabbricato ha struttura in elevazione in muratura di pietrame spessore 60/80 cm., copertura a due falde in materiale ligneo. La struttura portante del soppalco e la relativa scala è realizzata in profilati di metallo con pavimento e pedate in legno. I pavimenti interni dell'ingresso e delle sale al piano terra sono realizzati alternando la posa di piastrelle a forma esagonale in graniglia e ardesia mentre i locali di servizio e igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni, con soglie in ardesia, in discrete condizioni di conservazione, sono in legno massello e, in uguale stato, ma di modesta fattura, sono le porte interne in legno tamburato; la porta di accesso al locale cucina è REI per il rispetto della normativa antincendio. Le ampie vetrate che dal piano soppalco si affacciano sulla zona sottostante destinata a servizi, sono realizzate in profilati metallici. L'impianto di climatizzazione è realizzato con*



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

ventilconvettori nella zona ristorante mentre i servizi igienici per il pubblico sono riscaldati con radiatori. L'impianto elettrico è prevalentemente sotto traccia.

Il fabbricato da locare è dotato delle attrezzature ed arredi cui all'allegato 2.

2.0 IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE ANNUA

L'immobile sarà concesso in locazione al canone mensile minimo, IVA esente, di € 3.350/00 (diconsi tremilatrecentocinquanta/00), pari ad un canone annuo di € 40.200/00 (diconsi €. quarantamiladuecento/00), aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

L'importo a base d'asta è quantificato in €. 40.200/00 (diconsi €. quarantamiladuecento/00), pari al più probabile canone annuo di locazione, determinato nella relazione di stima elaborata dal personale tecnico dell'Ente, in applicazione dei valori minimi individuati per le microzone del territorio comunale dall'Osservatorio Immobiliare.

3.0 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione commerciale, che sarà stipulata ai sensi della legge n. 392/1978, avrà durata di anni sei (diconsi sei), salvo il rinnovo per un ulteriore periodo, della stessa durata, alla prima scadenza, ovvero il verificarsi e manifestarsi di un'ipotesi di disdetta da parte del locatore o del conduttore nel rispetto della normativa in materia.

4.0 MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

- a) Si precisa che l'immobile, in considerazione del periodo in cui è stato realizzato, riveste un particolare interesse storico – culturale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, per cui ogni tipologia di intervento da realizzarsi, sebbene di ordinaria manutenzione, che possa influire sulle caratteristiche dello stesso, dovrà essere preventivamente portato a conoscenza e sottoposto al parere della competente Soprintendenza.
 - b) L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad attività commerciale per somministrazione di alimenti e bevande. E' fatto divieto di sublocazione, pena la risoluzione del contratto.
 - c) L'immobile viene assegnato in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come dotato di arredi e attrezzature, nello stato in cui si trovano e nella misura
-



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

- degli elementi e della tipologia degli stessi, che attualmente la allestiscono, come inventariati nell'allegato 2 del presente avviso; sarà cura del conduttore valutare il loro stato di efficienza e nel caso di assenza di interesse all'utilizzo, dovrà farsi carico del loro allontanamento in un luogo indicato dall'Amministrazione.
- d) Restano a carico del conduttore le verifiche, gli eventuali lavori e l'acquisizione dei titoli autorizzativi necessari per il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, impianti tecnologici ed antincendio e di quelle connesse alle attività svolte.
- e) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali in locazione, aree di pertinenza o impianti esistenti, nonché alla loro destinazione, senza il consenso scritto del locatore. La violazione di tale obbligo sarà motivo di risoluzione del contratto. Eventuali lavori preventivamente autorizzati ed effettuati saranno ad intero carico del conduttore senza possibilità di rivalsa sul locatore.
- f) Restano a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria.
- g) Il pagamento del canone locativo, così come determinato al termine della procedura di gara, dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato al Comune di Sassari, salvo diversa disposizione.
- h) L'accesso all'immobile avviene unicamente attraverso le aree del parco oggetto di custodia e manutenzione da parte di altro soggetto. Negli orari di chiusura del parco, il conduttore dovrà farsi carico della custodia e della guardiania delle aree interessate dal passaggio dei clienti del ristorante attraverso:
- a) la presenza di personale di vigilanza appositamente preposto e riconoscibile, tale da impedire l'accesso al parco durante gli orari di chiusura;
 - b) il collocamento di barriere fisiche (transenne) atte a segnalare il percorso autorizzato per raggiungere il ristorante a partire dagli ingressi pedonale e veicolare;
 - c) la chiusura del cancello pedonale di accesso al parco e veicolare di accesso al parcheggio interrato, ad avvenuta chiusura del ristorante.
- i) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti da fatti di terzi.
- j) Le spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e al pagamento dell'imposta di registro, che, nella misura di legge, prevista pari al 50 % del totale, dovrà essere rimborsata dal conduttore. Resta parimenti a carico del conduttore ogni altra spesa per allacci e/o vulture delle
-



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

utenze a servizio dell'immobile ovvero tasse ed imposte correlate previste per legge a carico del conduttore.

- k) Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia.

5.0 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Potranno presentare la domanda di partecipazione al bando i soggetti che, fatte salve le verifiche di cui ai motivi di esclusione, presenza di cause di decadenza, sospensione o divieto da cui possa derivare l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, alla data di pubblicazione dello stesso, siano in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art.71 del D.Lgs.n.59/2010, per l'esercizio di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e presentino:

- la certificazione ovvero la dichiarazione sostitutiva attestante l'iscrizione presso la Camera di Commercio, Industria e Artigianato per attività corrispondenti a quelle oggetto del presente avviso. In caso di cooperative: Iscrizione all'Albo Nazionale e/o iscrizione nei competenti registri, albi previsti dalla normativa in vigore in relazione alla natura giuridica del soggetto partecipante. L'Ente proprietario in qualità di "Locatore" si riserva la facoltà di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte anche prima della stipulazione del contratto. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro-interessati è disciplinato dalla L. 241/90. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 della D.Lgs. 196/2003 a cui si rinvia espressamente e che sono esercitabili con le modalità della legge n° 241/90.

6.0 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E TERMINE DI SCADENZA

I soggetti interessati dovranno inviare, **entro e non oltre le ore 12:00 del 15/04/2021** la propria domanda, debitamente sottoscritta a pena di esclusione ai sensi del DPR 445/2000, in busta chiusa, recante la dicitura "Offerta per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale sito nel Parco di Monserrato per attività di bar - ristorante - pizzeria" utilizzando esclusivamente il modulo allegato B del presente avviso, da inviarsi, **in relazione all'attuale emergenza sanitaria**, soltanto con le seguenti modalità:



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

- a mezzo posta raccomandata al seguente indirizzo:

“Ufficio Protocollo Generale presso Palazzo Ducale – Piazza del Comune, 1 – indirizzato a Comune di Sassari, Settore Politiche Culturali e della Gestione del Patrimonio Immobiliare – Largo Infermeria San Pietro - 07100 Sassari”;

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: **protocollo@pec.comune.sassari.it.**

avendo cura di indicare il mittente e relativo indirizzo di riferimento.

Il plico deve recare il nominativo e l'indirizzo del concorrente completo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

Il Comune di Sassari non avrà alcuna responsabilità conseguente il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Sassari ovvero rilevate dalla procedura informatizzata del protocollo.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre i termini di scadenza sopraindicati.

Il plico dovrà contenere, sempre a pena di esclusione, la documentazione appresso indicata:

- La Domanda di partecipazione al Bando **formulata esclusivamente sull'apposito modulo B** debitamente sottoscritta e contenente le dichiarazioni ed impegni nello stesso contenuti.
- Fotocopia del documento di identità personale in corso di validità del sottoscrittore.
- Una busta sigillata relativa all'offerta economica, anche questa formulata **esclusivamente sul modulo A allegato** al presente avviso.
- **FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA A CORREDO DELL'OFFERTA COSTITUITA a pena di esclusione**, a garanzia e tutela dell'affidabilità dell'offerta pari al 2% (due per cento) dell'importo posto a base di gara di €. 40.200/00 (diconsi €. quarantamiladuecento/00) e quindi pari a €. 804/00 (diconsi €. ottocentoquattro/00).

La garanzia deve avere validità almeno pari a 180 giorni, decorrente dal giorno fissato quale termine ultimo per la presentazione delle offerte. La polizza presentata dall'aggiudicatario verrà svincolata al momento della stipula dell'atto definitivo.

LA MANCANZA DELLA FIDEIUSSIONE COMPORTERA' L'ESCLUSIONE DALLA GARA



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

In caso di aggiudicazione alla sottoscrizione del contratto dovrà essere attivata una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia del puntuale pagamento del canone, che copra l'intero periodo del rapporto locatizio, salva l'ipotesi che venga concessa la possibilità di provvedere per periodi inferiori, assicurando di volta in volta puntuale e tempestivo rinnovo fino alla scadenza del contratto di locazione.

Si informa che l'apertura delle offerte pervenute, prevista in seduta pubblica, avrà luogo, fatta salva tempestiva e diversa comunicazione in merito che verrà pubblicata nel sito web Sezione Servizi per le Aziende – Avvisi - Immobili, del sito internet www.comune.sassari.it, negli uffici del Settore Politiche culturali e della gestione del patrimonio immobiliare situata in L.go Infermeria San Pietro, piano primo, **alle ore 16:00 del giorno 27/04/2021.**

7.0 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con l'importo posto a base d'asta, IVA esente. L'offerta economica, dovrà essere contenuta in una busta separata, chiusa e controfirmata in modo da garantirne l'integrità.

Nella busta contenente l'offerta non dovranno essere inseriti altri documenti. Sulla busta dovrà essere riportata la dicitura “**Offerta economica**”. Ciascuna offerta dovrà essere redatta in carta semplice, resa legale con l'apposizione di un bollo del valore di €. 16,00, utilizzando il modulo allegato A, con l'indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere, senza abrasioni o correzioni, salvo il caso in cui siano controfirmate dall'offerente. La mancata apposizione della marca da bollo non costituisce causa di esclusione. In tal caso, il concorrente è invitato a regolarizzare l'offerta entro il termine di 5 giorni.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ai sensi dell'art.72 del R.D. n. 827/24.

L'offerta dovrà essere in aumento o almeno pari all'importo fissato a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in diminuzione.

Si precisa che l'aggiudicazione sarà disposta a favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo base.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente e/o legale rappresentante.

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



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

Nel caso in cui più concorrenti presentino uguali offerte, l'Ente provvederà ai sensi dell'art.77 del R.D. n. 827/24, e pertanto si richiederà agli interessati presenti alla seduta pubblica, per una sola volta, un'offerta migliorativa. Nell'ipotesi che l'uguaglianza delle offerte permanga, si procederà con sorteggio pubblico.

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'offerta precedente.

LA MANCANZA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA COMPORTERÀ LA NULLITÀ DELLA STESSA.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti possesso di stati, fatti, atti e qualità dei soggetti dichiaranti. In caso di dichiarazioni mendaci, il soggetto decade dall'aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data, che sarà fissata dall'Amministrazione, per la stipulazione del contratto; in mancanza di presentazione nei termini stabiliti, salvo i casi di gravi impedimenti motivati e comprovati, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria prestata ai fini della partecipazione alla gara, fatte salve altre azioni in danno.

Si precisa, inoltre, che dovrà essere prodotta, nell'ipotesi di aggiudicazione e al momento della formalizzazione del contratto, apposita FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di durata pari all'intero periodo locativo, a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto. La fideiussione ricomprende, in particolare, le perdite derivanti dal mancato pagamento del canone, il ristoro dei danni cagionati a terzi e all'immobile, i danni subiti a causa dell'omesso rilascio dell'immobile nei tempi contrattualmente previsti, nonché quelli cagionati all'antistante Parco, negli orari di chiusura del medesimo, in caso di libera circolazione degli avventori del Ristorante per mancato rispetto delle prescrizioni di cui al punto 4.0, lett h).

La fideiussione deve avere un massimale non inferiore ad euro 1.000.000/00 (diconsi un milione/00).

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà provvedere alla stipulazione, con un primario istituto assicurativo, di una POLIZZA R.C. a copertura dei danni che possano derivare agli avventori del locale bar/ristorante in occasione della frequentazione dello stesso o in conseguenza della circolazione nell'antistante Parco negli orari di chiusura e in mancanza di adozione delle misure di vigilanza sopra elencate, manlevando l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità.



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

8.0 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali trasmessi dai richiedenti con la domanda di partecipazione al presente avviso, ai sensi della vigente normativa in materia di privacy, sono trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi.

In particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i., i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, per le finalità e le modalità previste dal presente procedimento e per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale. Ad ogni modo, ai sensi del D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i. e del Reg.to U.E 679/2016, si informa che:

- a. il trattamento dei dati personali dei candidati è finalizzato unicamente all'individuazione di un operatore economico per l'eventuale successivo affidamento in locazione dell'immobile;
- b. il trattamento sarà effettuato dal personale degli uffici competenti nei limiti necessari a perseguire le sopra citate finalità, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- c. i dati potranno essere comunicati o portati a conoscenza dei Responsabili o incaricati o di dipendenti coinvolti a vario titolo nell'iter della pratica.

9.0 DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini, modificare, sospendere, revocare in qualsiasi momento con provvedimento motivato il presente avviso.

Qualora la presente procedura si concluda negativamente l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere, valutare e/o attivare procedure alternative finalizzate alla gestione ed utilizzo della struttura in argomento.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario, e salvo diversi accordi con l'Amministrazione, lo stesso verrà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente, che fra gli altri avrà presentato l'offerta più alta.

10. PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet www.comune.sassari.it, nella sezione Servizi per le Aziende - Avvisi. Tutta la documentazione potrà essere scaricata cliccando sul link collegato.



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche Culturali e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Salvatore Mongili, Funzionario del Settore "Politiche culturali e della gestione del patrimonio immobiliare".

Informazioni, richieste di chiarimenti ed eventuali sopralluoghi nell'immobile, potranno essere richiesti tramite mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

salvatore.mongili@comune.sassari.it

gaetano.sini@comune.sassari.it

daniela.zichi@comune.sassari.it

ed ai seguenti numeri telefonici N° 079 / 279 284 – 286 – 959.

11. ALLEGATI

Sono allegati al presente bando i sottoelencati documenti:

- Allegato A - Modulo offerta economica;
- Allegato B - Modulo dichiarazione personale sulla capacità a contrarre con la P.A.;
- Allegato n. 1 - Estratti di mappa, planimetrie e visure catastali.
- Allegato n. 2 - Inventario arredi ed attrezzature;

Sassari, 5 Marzo 2021

La Dirigente
Dott.ssa Chiara Seazzu
