



COMUNE DI CODRONGIANOS

Città Metropolitana di Sassari

Ufficio del Segretario Comunale

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELLE STRUTTURE "BAR/PUNTO DI RISTORO E SERVIZI IGIENICI" DI PROPRIETA' COMUNALE PRESSO IL PARCO SAS MENDULAS IN CODRONGIANOS

SCADENZA PRESENTAZIONE OFFERTE 8 OTTOBRE 2025 – ORE 11:00
ASTA DEL GIORNO 8 OTTOBRE 2025 – ORE 12:00

IL SEGRETARIO COMUNALE

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20/12/2024, recante: Documento unico di programmazione semplificato (DUP) periodo 2025/2027. Discussione e conseguente deliberazione (art. 170, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000);

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 02/09/2025;

In esecuzione della propria Determinazione n. 2 del 03/09/2025 mediante la quale è stata indetta la presente procedura;

f

RENDE NOTO

che in data 08/10/2025 è indetta, presso la Segreteria di questo Ente, l'asta pubblica per l'affidamento del contratto di locazione del sotto indicato locale commerciale, situato all'interno del Parco Sas Mendulas in Codrongianos, da adibire a bar/punto ristoro e relativi servizi igienici e pertinenze, così come individuato nell'allegata planimetria.

IMMOBILE	ESTREMI CATASTALI	DESTINAZIONE	CANONE MENSILE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA
Bar/punto di ristoro e servizi igienici di proprietà comunale presso il parco Sas Mendulas	F. 11 Part. 1976 Consistenza 64 m ² oltre pertinenze come da allegata planimetria	Bar/Punto di ristoro – Servizi igienici aperti al pubblico e area pubblica di pertinenza	€ 200,00

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL’ASTA E DURATA

L’asta si terrà con le modalità indicate alla lettera c) del comma 1, dell’art.73 del R.D. n.827/1924, ossia con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il canone posto a base d’asta. Essa avrà luogo anche in caso di presentazione di un’unica domanda di partecipazione e si procederà alla relativa aggiudicazione, purché l’offerta sia formulata in maniera valida.

Sarà dichiarato vincitore della gara l’offerente che avrà formulato l’offerta più alta, purché superiore al prezzo posto a base d’asta. In caso di parità si procederà al sorteggio.

Nessun soggetto può presentare più di un’offerta per lo stesso locale, non sono ammesse offerte presentate sia da una società che dai singoli soci che la compongono.

La durata della locazione è stabilita per un periodo di sei anni a decorrere dalla data dalla sottoscrizione del contratto, con possibilità di eventuale proroga a norma di legge, previa verifica, da parte degli uffici comunali competenti, della sussistenza dei presupposti. Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima dalla data da cui il recesso deve avere esecuzione.

Il presente avviso di asta sarà pubblicato all’Albo Pretorio dell’Ente nonché sul relativo sito internet all’indirizzo www.comune.codrongianos.ss.it.

ART. 2 – MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all’asta, a pena di esclusione, le persone fisiche e giuridiche che siano in possesso di tutti i seguenti requisiti:

- non avere rapporti debitori con il Comune di Codrongianos;
- non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell’art. 32 quater del codice penale e, in caso di persona giuridica, ai sensi del D.lgs 231/2001;
- 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 i reati, consumati o tentati contro il patrimonio e per i delitti consumati o tentati di cui agli articoli 416, 416 bis, 452-quaterdecies del codice penale in quanto riconducibili alla partecipazione ad un’organizzazione criminale quale definita all’art. 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell’Unione Europea del 24 ottobre; nonché per i delitti di cui agli articoli 648-bis, 648 ter, 648 ter.1, 317, 318,319, 319 ter, 319 quater, 320, 321, 322 bis, 346 bis, 353, 353 bis, 354, 355, 356 del codice penale e dell’art. 2635 del codice civile;
- non trovarsi in stato di liquidazione giudiziale, 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;
- non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla presente procedura, 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;
- non essere incorso in procedure di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;

- non aver concluso, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei propri confronti in applicazione dell'art. 53, comma 16 – ter, del D.Lgs. n. 165/2001, introdotto dalla Legge n. 190/2012 (attività successiva alla cessazione del rapporto di lavoro – “pantouflage”).

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte del presente bando, e devono sussistere per tutta la durata della procedura.

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

In caso di partecipazione congiunta di una pluralità di persone, fisiche o giuridiche, i predetti requisiti dovranno essere posseduti da tutti i partecipanti.

Essi sono comprovati mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sottoscritte dal concorrente contestualmente all'istanza di partecipazione, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità, in conformità al modulo allegato al presente avviso d'asta.

Saranno esclusi dalla presente procedura i partecipanti che abbiano presentato più di un'offerta.

Per partecipare alla procedura, l'offerente dovrà far pervenire il plico in busta idonea sigillata, con dicitura esterna ben visibile con scritto “Locazione del Bar – Punto Ristoro presso il Parco Sas Mendulas”, improrogabilmente entro le ore 11 del giorno 08/10/2025 al seguente indirizzo: Comune di Codrongianos, Ufficio di Segreteria, Via Roma n. 5 - 07040 Codrongianos. Essa potrà essere consegnata all'Ufficio Protocollo nei consueti orari di apertura, a mezzo del servizio postale, corriere, etc. Non farà fede il timbro postale ma solo l'avvenuta consegna del plico all'Ufficio Protocollo.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione entro il sopra indicato termine perentorio. Non si procederà all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine indicato.

Il plico per la partecipazione, a pena di esclusione, dovrà contenere:

1. domanda di partecipazione, da redigere secondo il fac-simile allegato al presente avviso, debitamente datato e sottoscritto, con allegato un valido documento d'identità fronte retro. La mancata firma sull'istanza e la mancanza del valido documento d'identità non sono oggetto di soccorso istruttorio, contenente altresì l'offerta per l'aggiudicazione dell'asta, espressa in aumento sul canone mensile di locazione posto a base d'asta, pari ad € 200,00, da assoggettare eventualmente ad imposte e tasse;
2. cauzione, per un importo pari al 10% del canone annuo previsto posto a base d'asta, pari ad € 240,00 da versarsi:
 - fideiussione bancaria o assicurativa, la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente comunale. Tale

cauzione dovrà avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. In caso di mancata stipula del contratto entro 180 giorni dall'aggiudicazione, il Comune potrà richiedere il rinnovo della cauzione per ulteriori 180 giorni;

- versamento sul c/c bancario del Comune di Codrongianos, IT40W010158502100000012651 presso il Banco di Sardegna;

La cauzione è da allegare, a pena di esclusione, alla domanda di partecipazione al presente bando di gara. In caso di aggiudicazione tale importo verrà trattenuto a titolo di deposito cauzionale al momento della sottoscrizione del contratto ovvero a titolo di penale in casi di mancata presentazione per la stipula dello stesso.

Le somme versate dai concorrenti non risultanti vincitori saranno restituite, a seconda dei casi, mediante svincolo della cauzione medesima o attraverso l'utilizzo di strumenti di pagamento elettronici, previa richiesta di rimborso contenente l'indicazione di tutti i dati necessari, dopo l'approvazione delle risultanze dell'asta e la stipula del contratto dell'aggiudicatario.

3. attestazione di avvenuto sopralluogo, esso è obbligatorio e i partecipanti dovranno includere all'interno della busta l'attestazione di aver visionato l'immobile; tale attestazione sarà rilasciata dall'Amministrazione Comunale non appena terminato il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del partecipante all'asta. Nel caso in cui un partecipante non alleghi il certificato di avvenuto sopralluogo ma lo stesso è stato effettuato, si procederà comunque all'ammissione alla fase successiva in quanto l'Amministrazione precedente deterrà il secondo originale del certificato medesimo.
4. protocollo di legalità del Comune di Codrongianos, debitamente sottoscritto.

Sull'offerta dovrà essere applicata una marca da bollo per € 16,00. In caso di offerta non in regola con le disposizioni sull'imposta di bollo, si procederà alla regolarizzazione ai sensi dell'art. 19 del DPR n. 642/1972, così come sostituito dall'art. 16 del DPR n. 955/1982.

Non sono ammesse offerte condizionate, incomplete e/o dubbie.

ART. 3 – CONDIZIONI GENERALI DI LOCAZIONE E OBBLIGHI

I locali e le aree di pertinenza sono locati nello stato di fatto, d'uso e di manutenzione in cui si trovano.

La durata del contratto di locazione sarà di anni 6 (sei), rinnovabile, per uguale periodo, previa rinegoziazione del canone in presenza delle condizioni stabilite nell'art. 2, comma 4 del D.P.R. n. 296 del 13/09/2005. Il canone locativo sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Eventuali lavori di recupero e restauro, di adeguamento alla normativa vigente, di manutenzione e allestimento del locale, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di restituzione e/o di rimborso delle spese sostenute da parte del Comune di Codrongianos; tali lavori potranno essere effettuati soltanto dietro nullaosta da parte degli organi competenti del Comune di Codrongianos.

I lavori di eventuale ristrutturazione devono avvenire entro i tempi autorizzati dall'Amministrazione comunale.

Il locatario deve assumersi ogni responsabilità ed onere inerente all'assolvimento di tutti gli obblighi nascenti, sia preventivi che conseguenti, con il Comune e le altre pubbliche amministrazioni per il rilascio delle eventuali autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, esonerando il Comune di Codrongianos da qualsiasi incombenza responsabilità ed onere.

I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte alla conclusione dei medesimi dovranno essere fornite al Comune di Codrongianos tutte le dichiarazioni e le certificazioni di legge attestanti le conformità alle vigenti normative degli impianti e/o degli interventi di adeguamento effettuati.

Durante il periodo eventuale esecuzione dei lavori, l'assegnatario esenta l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità per possibili danni occorsi a terzi, alla sua persona o a beni di sua proprietà o di terzi.

Ogni modifica, miglioramento o addizione effettuata nei locali, anche se espressamente accettata, dovrà essere rimossa alla scadenza della locazione, salvo che questa Amministrazione comunale accetti di volerla ritenere a titolo gratuito.

L'aggiudicatario si impegna a curare personalmente l'ottenimento di ogni licenza, autorizzazione o certificato che si rendesse necessario per l'attività che si intende svolgere nel locale, che comunque dovrà rispettare la destinazione ad uso commerciale dell'immobile.

Il canone di locazione è soggetto ad IVA se dovuta per legge.

Tutti gli oneri in ordine ad ogni certificazione sull'immobile sono a carico del locatario (agibilità, voltura utenze, etc).

Con la partecipazione alla procedura, il locatario si obbliga altresì alla manutenzione delle pertinenze del bar/punto ristoro, compresa l'apertura e la chiusura giornaliera dell'area, la pulizia, e ogni altro compito indicato nello schema di contratto di locazione.

È posto a carico del conduttore, in deroga all'art. 1576 del codice civile, l'obbligo di eseguire a propria cura e spese, provvedendosi delle autorizzazioni di legge, la manutenzione ordinaria straordinaria dell'immobile oggetto di locazione ivi comprese quelle necessarie a renderlo idoneo all'uso convenuto senza possibilità alcuna di rimborso da parte dell'amministrazione. Il conduttore si obbliga a utilizzare il compendio in conformità di ogni legge prevista dall'ordinamento, con divieto di destinarlo ad uso diverso da quello commerciale, dalle norme urbanistiche, tenendo indenne il locatore da qualunque responsabilità. Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato al locatore nelle condizioni in cui si troverà al momento della cessazione del rapporto, con ogni addizione e miglioria senza che il conduttore possa pretendere alcun rimborso o indennità. Le spese di registrazione del contratto, quelle di bollo e di trascrizione anche in riferimento alle future annualità, sono a carico del conduttore ai sensi dell'art. 43, comma 5, della L.R. n. 8 del 8.03.1997.

ART. 4 – OBBLIGO DI SOPRALLUOGO - INFORMAZIONI

È fatto obbligo ai partecipanti di effettuare un sopralluogo preventivo degli immobili oggetto del bando, meglio individuati nell'allegato. Per effettuare il sopralluogo è necessario presentare richiesta al seguente indirizzo mail: tecnico@comunecodrongianos.it.

È possibile presentare richiesta di sopralluogo esclusivamente entro 7 giorni prima del termine di scadenza della presente asta (entro il giorno 01/10/2025).

I partecipanti dovranno includere all'interno della busta l'attestazione di aver visionato gli immobili; tale attestazione sarà rilasciata dall'Amministrazione comunale appena terminato il sopralluogo presso gli immobili medesimi, alla presenza del partecipante alla gara.

Eventuali informazioni di carattere amministrativo potranno essere richieste, almeno tre giorni prima della data di scadenza, alla seguente mail: tecnico@comunecodrongianos.it.

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e ss. mm., si informa che i dati relativi ai partecipanti di cui l'amministrazione verrà in possesso, saranno trattati su supporti cartacei e informatici esclusivamente per lo svolgimento delle funzioni istituzionali connesse alle procedure di aggiudicazione per la locazione degli immobili oggetto del presente bando e di stipulazione del contratto di locazione, in caso di aggiudicazione.

ART. 5 – AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

A conclusione dell'esperimento delle procedure di gara sarà costituita una graduatoria dei partecipanti in ordine di migliore offerta. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale di aggiudicazione.

Le graduatorie così formate saranno pubblicate all'Albo Pretorio e nel sito internet istituzionale del Comune di Codrongianos: tale pubblicazione equivarrà a notifica ai partecipanti.

L'Amministrazione a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, revocare differire o annullare la gara, senza che i concorrenti possano avanzare eccezioni, pretese o riserva alcuna.

L'aggiudicatario dovrà stipulare un contratto di locazione ai sensi della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni e/o integrazioni, entro e non oltre 15 giorni dalla data di comunicazione da parte del Comune di Codrongianos, pena l'annullamento dell'assegnazione. La mancata presentazione alla stipula del contratto di locazione, entro il termine perentorio di cui sopra, comporterà l'incameramento, da parte di questa Amministrazione comunale dell'importo della cauzione, che sarà trattenuto a titolo di penale. Tutte le spese di stesura e di registrazione, imposte e tasse, diritti di segreteria, di copie inerenti il contratto stesso e conseguenti, anche se non espressamente richiamate nel presente avviso, sono a totale carico dell'aggiudicatario, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione.

In caso di annullamento dell'aggiudicazione gli immobili saranno assegnati secondo l'ordine della graduatoria.

ART. 6 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. 241/1990, è la sottoscritta Segretaria Comunale Dott.ssa Daniela Puggioni.

ART. 7 – ALLEGATI

Allegato A – Domanda di partecipazione e offerta;
Allegato B – Planimetria;
Allegato C – Patto d'integrità;
Allegato D – Schema di contratto;

Codrongianos, 03/09/2025

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Daniela Puggioni