



Provincia del Sud Sardegna

Istituita con Legge Regionale 04.02.2016, n.2 recante "Riordino del sistema delle autonomie locali della Sardegna"
Soppressa con Legge Regionale 12.04.2021 n. 7 recante "Riforma dell'assetto territoriale della Regione. Modifiche alla LR 2/2016.

AREA AMMINISTRATIVA E RISORSE UMANE

SERVIZIO PATRIMONIO

Avviso d'asta pubblica per la locazione dell'immobile di proprietà provinciale sito in Carbonia via Umbria "Ex Beccaria"

Sommario

1. PREMESSA, RIFERIMENTI ENTE PROPRIETARIO E RUP	3
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	3
3. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA	4
4. RAGGRUPPAMENTI E AVVALIMENTO	6
5. OGGETTO DELLA GARA, USO E DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE	7
6. ATTIVITÀ DA INSEDIARE NELL'IMMOBILE: ATTIVITÀ AMMESSE E ATTIVITÀ ESCLUSE	7
7. ASSEGNAZIONE IN LOTTO UNICO	7
8. BASE D'ASTA E CANONE DI LOCAZIONE	7
9. DURATA DEL CONTRATTO	7
10. UBICAZIONE, DATI CATASTALI E STATO DELL'IMMOBILE	8
11. SOPRALLUOGO FACOLTATIVO	8
12. DIMENSIONI DELL'IMMOBILE, PLANIMETRIA, AGIBILITÀ E CERTIFICAZIONI.	8
13. LICENZE, NULLA OSTA ATS E COMANDO VV.FF.	9
14. SPESE ACCESSORIE	9
15. ISPEZIONE DEI LOCALI	9
16. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE	10
17. MODIFICHE AI LOCALI	10
18. RESPONSABILITÀ DELL'AGGIUDICATARIO	10
19. SUBLOCAZIONE	10
20. PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE	10
21. CANONE DI LOCAZIONE AGEVOLATO	10
22. CAUZIONE PROVVISORIA NON DOVUTA	11
23. SINTESI DEGLI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE, CAUZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO.....	11
24. CESSIONE D'AZIENDA	12
25. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE	12
26. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CONTENUTO DELLE BUSTE	13
27. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE	14
28. ITER DI AGGIUDICAZIONE E COMPETENZE DEL RUP	14
29. SOCCORSO ISTRUTTORIO	15
30. VERIFICA DELLE AUTOCERTIFICAZIONI, DEI REQUISITI E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA	15
31. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	15
32. SOPPRESSIONE DELLA PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA E SUCCESSIONE.	16
33. INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13-14 DEL REGOLAMENTO EUROPEO N. 679/2016	16

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

In esecuzione della Determinazione n. 73 del 13.05.2021;

Visto l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;

Visto l'art.4 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

Visto il Regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e la gestione del patrimonio immobiliare provinciale, approvato con deliberazione dell'Amministratore Straordinario assunti i poteri del Consiglio Provinciale n. 45 del 18.12.2020;

Visto il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari per gli anni 2021 – 2023, approvato con deliberazione dell'Amministratore Straordinario assunti i poteri del Consiglio Provinciale n. 3 del 05.02.2021;

Visto il D.U.P. Documento Unico di Programmazione 2021-2023 approvato con Deliberazione dell'Amministratore Straordinario avente poteri del Consiglio Provinciale n. 6 in data 09.03.2021;

Visto il Bilancio di previsione finanziario 2021-2023 approvato con Deliberazione dell'Amministratore Straordinario avente poteri del Consiglio Provinciale n. 7 in data 09.03.2021;

Visto lo Statuto Provinciale;

Visto il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza approvato con deliberazione dell'Amministratore Straordinario assunti i poteri della Giunta Provinciale n. 42 del 31.03.2021

Verificato che non sussistono adempimenti in materia di privacy;

RENDE NOTO

che entro e non oltre il termine indicato nella RdO su SardegnaCAT e al successivo art. 24, gli operatori economici interessati dovranno far pervenire le offerte per partecipare all'asta pubblica finalizzata ad aggiudicare la locazione dell'immobile meglio indicato nel corpo del presente avviso. La prima fase di apertura delle buste avverrà in seduta pubblica cui gli interessati potranno partecipare o in presenza oppure collegandosi alla piattaforma Zoom, al link che verrà comunicato a coloro che ne faranno richiesta, secondo le indicazioni che saranno impartite dall'Amministrazione. La data di apertura delle offerte in seduta pubblica sarà resa nota attraverso un avviso sul sito della Provincia.

1. PREMESSA, RIFERIMENTI ENTE PROPRIETARIO E RUP

L'ente proprietario è la Provincia del Sud Sardegna, con sede legale a Carbonia in via Mazzini 39, C.F.: 90038150927.

Area Amministrativa e Risorse Umane, tel. 0781/6726219 - 241

PEC: protocollo@cert.provincia.sudsardegna.gov.it

Indirizzo internet (URL): <https://www.provincia.sudsardegna.it>

Il RUP - Responsabile Unico del Procedimento è la dott.ssa Gloria Dessì, reperibile ai seguenti contatti:

Telefono 0781.6726219 (il lunedì) recapito smart working 347.4050321 (da mar. a ven.)

E-mail: gloria.dessi@provincia.sudsardegna.it

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente procedura di gara è stata autorizzata con Determinazione a contrarre n. 73 del 13.05.2021 della Dirigente dell'Area Amministrativa e Risorse Umane.

La normativa specifica di riferimento è:

- l'art. 73, lettera c) del Regolamento approvato con R.D. n. 287 del 23/05/1924;
- la legge 27 luglio 1978 n. 392 (disciplina delle locazioni di immobili urbani).
- l'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;
- L'art.4 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

- il Regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e la gestione del patrimonio immobiliare provinciale, approvato con deliberazione dell'Amministratore Straordinario assunti i poteri del Consiglio Provinciale n. 45 del 18.12.2020; detto regolamento viene chiamato nel presente Avviso semplicemente "Regolamento";

- il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari per gli anni 2021 – 2023, approvato con deliberazione dell'Amministratore Straordinario assunti i poteri del Consiglio Provinciale n. 3 del 05.02.2021;

- il D.U.P. Documento Unico di Programmazione 2021-2023 approvato con Deliberazione dell'Amministratore Straordinario avente poteri del Consiglio Provinciale n. 6 in data 09.03.2021;

- il Bilancio di previsione finanziario 2021-2023 approvato con Deliberazione dell'Amministratore Straordinario avente poteri del Consiglio Provinciale n. 7 in data 09.03.2021;

- lo Statuto Provinciale.

Si precisa che per quanto compatibile si applicherà la normativa di cui al D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., in quanto è il Codice dei Contratti Pubblici che regola tutti i rapporti contrattuali della Pubblica Amministrazione. Detto decreto viene chiamato nel presente Avviso semplicemente "Codice".

Inoltre si precisa che l'art. 25 del Regolamento provinciale per la valorizzazione del patrimonio stabilisce che si applicano in quanto compatibili le norme stabilite per l'asta pubblica di cui all'art. 6 dello stesso Regolamento.

La presente procedura si svolgerà mediante l'utilizzazione del sistema telematico della Regione Sardegna **SardegnaCAT**, nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale), attraverso la pubblicazione di una R.d.O Aperta che sarà pubblicata su SardegnaCAT – Servizi per le imprese – Bandi di gara.

Le indicazioni dettagliate per il funzionamento della piattaforma telematica sono contenute nei Manuali messi a disposizione dei fornitori sul portale della Centrale Acquisti www.sardegnaecat.it.

3. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare persone fisiche e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In particolare ai sensi dell'art. 6 comma 15 del Regolamento, oltre ai casi previsti dall'art. 1471 del codice civile, non possono partecipare all'asta pubblica:

> coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 del codice penale;

> i dipendenti della Provincia che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura e/o che abbiano potere decisorio in merito nonché gli amministratori in carica e quelli cessati per un periodo pari a 3 anni dalla cessazione della stessa, nonché i loro familiari e congiunti, come individuati dal D. Lgs. 159/2011 (Codice antimafia)

> i professionisti, i titolari e i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.

Gli operatori economici, anche stabiliti in altri Stati membri, possono partecipare alla presente procedura in forma singola o associata, secondo le disposizioni dell'art. 45 del D. Lgs. n. 50/2016, purché in possesso dei requisiti prescritti nei successivi articoli.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice. Le aggregazioni tra imprese aderenti al contratto di rete di cui all'art. 45 c. 2 lett. f) del Codice rispettano la disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei di imprese in quanto compatibile.

Possono partecipare alla presente gara, gli operatori economici che siano in possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale di cui agli artt. 80 e 83 del D. Lgs 50/2016, dichiarati utilizzando il Modulo "Allegato 1 – Domanda di partecipazione":

➤ **Requisiti di ordine generale**

- non sussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 D. Lgs. n. 50/2016;
- inesistenza della causa di esclusione di cui all'art. 53, comma 16 ter, del D. Lgs. n. 165/2001.
- tutti quelli indicati nelle lettere da a) a z) dell'allegato 1.

➤ **Requisiti di idoneità professionale:**

- **Iscrizione nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura** o Albo delle imprese artigiane per attività coerenti con quelle che si intende svolgere all'interno dell'immobile.

Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'art. 83, c. 3 del Codice, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

➤ **Capacità economica e finanziaria:**

- L'operatore deve avere maturato nel **triennio precedente alla data di pubblicazione dell'avviso** un fatturato globale minimo annuo – per ogni anno del triennio - pari al doppio del canone annuo posto a base d'asta (canone annuo: euro 28.648,89, quindi per ogni anno del triennio precedente l'operatore dovrà avere un fatturato minimo di euro 57.297,78).

La capacità economica e finanziaria viene richiesta per accertare il collocamento nel mercato dell'operatore economico e la sua robustezza finanziaria al fine di avere adeguate garanzie circa la sostenibilità del canone che viene offerto.

La capacità economica e finanziaria dovrà essere dichiarata all'interno del Modulo "Allegato 1 – Domanda di partecipazione" e le dichiarazioni saranno rese ai sensi del DPR 445/2000 (autocertificazione).

➤ **Capacità tecniche e professionali:**

- **Avere svolto nel triennio precedente alla data di pubblicazione dell'avviso (dal 13.05.2018 al 13.05.2021), servizi analoghi o identici a quello che si intende insediare presso l'immobile.** L'esperienza almeno triennale è richiesta per garantire che gli operatori economici possiedano le risorse umane e tecniche e l'esperienza necessarie per condurre l'attività nello stabile con un adeguato standard di qualità, pertanto dovrà essere provata:
 - Con inserimento del **curriculum aziendale** dove devono essere indicati:

Servizi e attività svolti nel triennio precedente alla pubblicazione dell'avviso;
Dotazione strumentale e
Risorse umane impiegate.

Oltre al curriculum aziendale dovrà essere allegato anche un breve elaborato recante la

- **Proposta di utilizzo dell'immobile**

La proposta di utilizzo dell'immobile dovrà essere redatta utilizzando carattere Calibri 12 (o altro font di grandezza equivalente), con interlinea 1,5 e dovrà avere una lunghezza massima di 6 facciate A4, ovvero al massimo 3 fogli.

Nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti o da costituirsi, o di aggregazione di rete o di GEIE, ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande o consorziate/consorzianti o aderenti al contratto di rete deve essere in possesso dei suddetti requisiti.

Nel caso di soggetti di cui all'art. 45 comma 2, lett. b) e c) del Codice, i requisiti devono essere posseduti dal consorzio e dalle imprese consorziate indicate come esecutrici.

I requisiti di idoneità professionale (lett. a comma 1 art. 83 Codice come sopra riportato), **non sono suscettibili di avvalimento**, trattandosi di requisiti di tipo soggettivo ed in quanto tali infungibili, mentre sono suscettibili di avvalimento i requisiti di capacità tecnica.

4. RAGGRUPPAMENTI E AVVALIMENTO

E' ammessa la partecipazione di soggetti raggruppati, consorziati e/o in avvalimento.

Raggruppamento

Per i raggruppamenti e i consorzi ordinari si applica la disposizione dell'art. 48 del D. Lgs. 50/2016.

Nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo orizzontale i **requisiti di capacità economica - finanziaria e di capacità tecnica - professionale** devono essere posseduti tutti sia dalla mandataria sia dalle mandanti. Detti requisiti devono essere posseduti **in misura maggioritaria dalla mandataria. Le mandanti dovranno possedere detti requisiti per una percentuale pari a quella di partecipazione al raggruppamento.**

Nel caso di raggruppamento costituendo i concorrenti dovranno indicare

- a. a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;
- b. l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente in materia di raggruppamenti temporanei;
- c. le parti del servizio o della fornitura che saranno eseguite dai singoli operatori economici raggruppati.

Avvalimento

Ai sensi dell'art. 89 del D.Lgs. n. 50/2016 i concorrenti possono soddisfare la richiesta relativa al possesso dei **requisiti di capacità economica - finanziaria e di capacità tecnica - professionale**, avvalendosi della capacità di altri soggetti, a prescindere della natura giuridica dei suoi legami con questi ultimi; in tal caso dovranno presentare in sede di gara la documentazione prevista dall'art. 89, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016.

Il concorrente e l'ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti dell'Amministrazione in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Non è consentito l'avvalimento per la dimostrazione dei requisiti generali e di idoneità professionale.

Ai sensi dell'art. 89, c. 1, del Codice, il contratto di avvalimento contiene, **a pena di nullità**, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'ausiliaria.

Ai sensi dell'art. 89, comma 6, del D.Lgs. n. 50/2016 è ammesso l'avvalimento di più imprese ausiliarie.

Ai sensi del comma 7 della norma sopra richiamata, non è ammesso, a pena di esclusione, che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente ovvero che partecipino sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'art. 89 del D. Lgs. n. 50/2016 del Codice.

5. OGGETTO DELLA GARA, USO E DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'oggetto della gara è la locazione dell'immobile di proprietà della Provincia sito in Carbonia, via Umbria, identificato catastalmente come meglio specificato in seguito. E' escluso lo stabile di via Caresias.

Detto immobile, che storicamente ospitava la sede dell'Istituto Tecnico "Beccaria", è stato annoverato tra i beni del patrimonio disponibile, in quanto non è attualmente utilizzato per attività istituzionali – scolastiche.

L'immobile è classificato nella categoria catastale **B5** Scuole e laboratori scientifici: sarà consentito cambiare la destinazione d'uso dei locali, all'interno delle categorie ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti e previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione locatrice. Tutti gli oneri per la modifica della categoria catastale e, più in generale, della destinazione d'uso saranno a carico del locatario.

6. ATTIVITÀ DA INSEDIARE NELL'IMMOBILE: ATTIVITÀ AMMESSE E ATTIVITÀ ESCLUSE

La valorizzazione dell'immobile non può considerarsi realizzata esclusivamente sulla base di un mero elemento economico, con la concessione dello stabile in locazione verso il pagamento del canone; al contrario questa Provincia ritiene che una vera valorizzazione non possa prescindere dai contenuti delle attività che vi saranno insediate. Per questo motivo si precisa che le attività che potranno essere insediate all'interno dell'immobile dovranno essere di evidente utilità sociale, non dovranno essere in conflitto con le finalità istituzionali della Provincia, dovranno promuovere il welfare e la crescita culturale della comunità.

In ogni caso non saranno insediabili attività contrarie al buon costume, all'ordine pubblico e al decoro dell'ente o attività che per le loro peculiarità possano determinare danni all'integrità fisica e/o morale dei cittadini.

7. ASSEGNAZIONE IN LOTTO UNICO

L'immobile sarà assegnato in un unico lotto; infatti non è suscettibile di essere suddiviso in più lotti, a causa della presenza, come misura di abbattimento delle barriere architettoniche, di un solo ascensore che non può essere destinato a usi promiscui.

8. BASE D'ASTA E CANONE DI LOCAZIONE

Il canone **annuo** posto a base d'asta per la locazione di cui sopra è pari ad **euro 28.648,89**, esclusa IVA di legge, come risulta dalla perizia di stima eseguita dall'Ufficio tecnico provinciale e allegata alla documentazione di gara.

9. DURATA DEL CONTRATTO

Ai sensi dell'art. 17 comma 7 del Regolamento la durata del contratto sarà di n. 6 (sei) anni rinnovabile tacitamente di ulteriori 6 (sei) anni fatta salva la disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con raccomandata A/R o pec entro 12 (dodici) mesi prima della scadenza dello stesso (artt. 28 e 29 della Legge 392/78).

Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 27, 3° comma della legge 27 luglio 1978 n. 392 la durata del contratto sarà pari a 9 (nove) anni rinnovabile tacitamente di ulteriori 9 anni.

La Provincia potrà recedere alla scadenza del primo contratto fatto salvo l'invio della disdetta al conduttore con raccomandata A/R o PEC almeno 6 mesi prima della scadenza nel caso in cui intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività correlate alla propria finalità istituzionale.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, della Legge 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 392/78 motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore qualora non conseguite nel termine che sarà concordato tra le parti contrattualmente.

10. UBICAZIONE, DATI CATASTALI E STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato in Carbonia, via Umbria Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dal verbale di consegna dello stesso, senza alcuna riserva o eccezione.

L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati al foglio 28 mappale 69, categoria B/5, ed è circondato da terreni pertinenziali costituenti area cortilizia della scuola, identificati al Catasto Terreni del Comune di Carbonia al foglio 28 mappali 10201 – 10202 – 10203 – 10204;

la situazione catastale degli immobili è di seguito meglio illustrata:

in Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
28	69	B/5	U	7865 m ³		€ 6.905,31	Via Umbria piano T – 1

l'area pertinenziale circostante è invece censita come segue

in Catasto Terreni del Comune di Carbonia

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
28	10201	ENTE URBANO	02	46			
28	10202	INCOLT STER	25	31			
28	10203	INCOLT STER	01	71			
28	10204	INCOLT STER	01	69			

11. SOPRALLUOGO FACOLTATIVO

È facoltà dei concorrenti richiedere alla Provincia di poter eseguire un sopralluogo per visionare direttamente i locali da prendere in locazione.

A tal fine il concorrente dovrà concordare un appuntamento con il RUP, ai recapiti sopra indicati.

12. DIMENSIONI DELL'IMMOBILE, PLANIMETRIA, AGIBILITÀ E CERTIFICAZIONI.

Tutti i dati relativi alle dimensioni dell'immobile e la planimetria sono rinvenibili nella perizia di stima del valore locativo, che si trova tra gli allegati di gara.

La Provincia si impegna a fornire all'aggiudicatario prima della stipula del contratto:

- le certificazioni** che attestino l'idoneità della struttura edilizia, in particolare l'agibilità dei locali per l'uso di destinazione, l'agibilità degli spazi interni ed esterni, degli arredi e delle attrezzature presenti;

- le certificazioni** che attestino la conformità di tutti gli impianti (compresi impianto elettrico, ascensore e centrale termica) alle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi e di tutte le norme specialistiche di settore.

13. LICENZE, NULLA OSTA ATS E COMANDO VV.FF.

E' a carico dell'aggiudicatario l'ottenimento delle autorizzazioni e delle licenze per le attività da insediare all'interno dei locali purché, compatibili con la destinazione d'uso.

Qualora necessarie, sono a carico dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla-Osta dell'ATS per iniziare l'attività, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari e/o conseguenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario le verifiche per ottenere il Nulla-Osta del Comando dei VV. FF se l'attività che si vuole attivare è soggetta, nonché gli eventuali adeguamenti edili necessari compreso l'impianto elettrico.

In tutti i casi in cui l'aggiudicatario debba acquisire nulla osta e certificazioni, la Provincia si impegna a una condotta collaborativa volta ad agevolare l'acquisizione dei documenti necessari.

14. SPESE ACCESSORIE

I locali sono allacciati alle pubbliche utenze:

- energia elettrica,
- telefono e rete internet (non allacciato ma attivabile)
- acquedotto,
- fognatura,

tramite un sistema autonomo.

Sono a totale carico dell'aggiudicatario tutte le spese per riattivare le utenze e/o per garantire le volture delle utenze e, naturalmente, i costi successivi dei consumi e/o dei canoni.

Sono a carico dell'aggiudicatario

tutte le spese di manutenzione e di adeguamento del locale, comprese eventuali sostituzioni di pavimenti, apparecchi igienico sanitari, rubinetterie, corpi scaldanti, impianti illuminanti ecc..

le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti per scelta personale.

le spese necessarie per adeguare i locali igienici esistenti alle normative per i portatori di handicap.

le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di locazione, nonché eventuali spese per interventi straordinari che dovessero rendersi necessarie e siano strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività che si intende insediare, invece le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile non strettamente connesse all'attività da insediare rimangono a carico della Provincia.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura dell'attività a fine contratto.

Le spese per la stipula del contratto di locazione sono divise in parti uguali tra la Provincia e l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 26 comma 3 del Regolamento.

15. ISPEZIONE DEI LOCALI

La Provincia potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta a mezzo PEC o via mail con riscontro, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario. A sua volta il conduttore potrà richiedere che l'Ente proprietario effettui l'ispezione dei locali qualora rilevi la necessità di portarlo a conoscenza di eventi significativi. L'amministrazione dovrà effettuare l'ispezione entro sette giorni dalla richiesta.

16. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario al termine della locazione dovrà riconsegnare l'immobile nello stesso stato in cui fu concesso.

17. MODIFICHE AI LOCALI

L'aggiudicatario potrà apportare successive modifiche, innovazioni, migliorie all'immobile concesso, previo ottenimento del nulla-osta in forma scritta da parte della Provincia, salvo il rispetto di ulteriori autorizzazioni e/o nulla osta ai sensi della normativa vigente. Tutte le spese per tali opere sono a carico dell'aggiudicatario e possono essere riconosciute a scapito del canone di locazione oppure a fine contratto con atto scritto, non tacitamente.

18. RESPONSABILITÀ DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati all'immobile o a terzi per causa di eventi quali, a titolo meramente esemplificativo, incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e ogni altro uso difforme o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

Al fine di tenere indenne l'Amministrazione e/o i terzi dai danni, il conduttore dovrà sottoscrivere specifica polizza assicurativa ALL RISK della durata corrispondente alla locazione e consegnarne una copia alla Provincia.

19. SUBLOCAZIONE

Il conduttore ha la facoltà di sublocare in tutto o in parte i locali oggetto di locazione, previa specifica autorizzazione scritta da parte del locatore, che sarà rilasciata a condizione che le attività interessate dalla sub locazione siano secondarie e collegate a quelle del conduttore stesso.

20. PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto **mensilmente**, secondo le modalità che saranno stabilite nel contratto.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge. Dall'omesso pagamento della quarta mensilità invece l'inottemperanza agli obblighi di pagamento sarà qualificata automaticamente come grave inadempimento e l'amministrazione avvierà il procedimento di risoluzione contrattuale con conseguente incameramento della cauzione definitiva.

21. CANONE DI LOCAZIONE AGEVOLATO

Ai sensi dell'art. 17 del Regolamento è previsto il canone agevolato, ovvero il valore offerto è corretto applicando le percentuali di riduzione di cui all'ultimo comma del presente articolo.

“Potranno essere ammessi alla riduzione rispetto al canone di mercato i soggetti che abbiano i requisiti di ordine generale e di idoneità professionale per partecipare alla presente gara e svolgano attività di utilità sociale e senza fini di lucro.

I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

- *attività di assistenza sociale e socio sanitaria;*
- *attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;*
- *attività di protezione civile;*
- *attività educativa;*
- *attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;*
- *attività culturali o scientifiche;*
- *attività promozionali nel campo sportivo;*

4. Agli effetti del presente articolo gli operatori sono divisi in due categorie:

- di tipo A: che svolgono attività di cui al comma 3, non aventi fini di lucro, che abbiano sovvenzioni o contributi di diversa natura, a carattere continuativo, pubblici o privati.
- di tipo B: che svolgono attività di cui al comma 3, non aventi fini di lucro, la cui sola fonte di finanziamenti e/o sostentamento derivi dalla contribuzione associativa dei soci stessi.

5. Il canone è determinato nel seguente modo

- 50% del canone di mercato per enti di cui al Tipo A
- 10% del canone di mercato per enti di cui al Tipo B”.

22. CAUZIONE PROVVISORIA NON DOVUTA

In deroga al disposto dell'art. 6 comma 6 del Regolamento, che prevede a carico del concorrente la presentazione di una cauzione provvisoria pari al 10% del canone annuo posto a base d'asta, si dà applicazione alla normativa emergenziale contenuta nella Legge n. 120/2020, di conversione del D.L. n. 76/2020 (cd. Decreto Semplificazioni) e, precisamente, all'art. 1 comma 4 che stabilisce che per gli affidamenti di contratti pubblici sotto soglia la stazione appaltante non richiede le garanzie provvisorie di cui all'articolo 93 del decreto legislativo n. 50 del 2016.

23. SINTESI DEGLI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE, CAUZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO

Il conduttore è tenuto a rispettare i seguenti obblighi specifici:

- cambiare la destinazione d'uso dei locali e la categoria catastale, se necessario in base alle attività che vi devono essere insediate;
- ottenere le autorizzazioni e le licenze per le attività da insediare all'interno dei locali, ivi inclusa la variazione catastale;
- effettuare le volture delle utenze;
- eseguire la manutenzione ordinaria sull'immobile;
- richiedere preventiva autorizzazione per apportare migliorie;
- consentire l'ispezione dei locali da parte dell'Amministrazione;
- richiedere l'ispezione dell'immobile qualora si verificano eventi significativi da mostrare all'ente proprietario;
- riconsegnare l'immobile nello stesso stato in cui fu concesso;
- sottoscrivere polizza assicurativa ALL RISK per l'intera durata della locazione e consegnarne copia alla Provincia;
- richiedere preventiva autorizzazione per la sub locazione;
- pagare il canone mensile;
- richiedere il nulla osta al subentro nella locazione da parte del cessionario, prima della cessione d'azienda o di ramo d'azienda;
- rispettare tutti gli altri obblighi generali di trasparenza, buona fede, tempestiva informazione ecc. nascenti dal contratto e dai rapporti con la Pubblica Amministrazione.

Il conduttore prima della sottoscrizione del contratto sarà obbligato a costituire una garanzia fideiussoria pari al 10% dell'importo contrattuale secondo le modalità definite dall'art. 103 del D. Lgs. n. 50/2016.

L'importo contrattuale è dato dal canone annuo offerto moltiplicato per 6 (anni di durata del contratto), IVA esclusa. Sono ammesse le riduzioni per le garanzie, ai sensi dell'art. 93 c. 7 del D. Lgs. n. 50/2016.

La cauzione definitiva copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento degli obblighi sopra indicati e di tutte le obbligazioni contrattuali; essa dovrà essere prestata a garanzia del pagamento di eventuali penalità comminate e delle spese che la Provincia dovesse eventualmente sostenere durante l'esecuzione del contratto per responsabilità della ditta aggiudicataria a causa di inadempimento del contratto.

La cauzione dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo. Lo svincolo della cauzione definitiva avverrà a conclusione del contratto previa dichiarazione di regolare esecuzione dello stesso da parte del RUP.

La garanzia dovrà essere costituita con fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/1993, che preveda 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 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

L'aggiudicatario su convocazione dell'amministrazione provinciale dovrà procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva; qualora tale termine dovesse protrarsi senza giustificato motivo, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e nulla potrà essere preteso.

24. CESSIONE D'AZIENDA

In caso di cessione totale o parziale dell'azienda, prima che il cessionario possa subentrare nel contratto di locazione è necessario il nulla osta della Provincia che dovrà verificare in capo al subentrante il possesso dei requisiti previsti nel presente avviso, che sono stati già oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.

25. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La procedura aperta si svolgerà sulla piattaforma della centrale unica di committenza regionale denominata "SardegnaCAT".

Gli operatori economici interessati dovranno far pervenire le offerte entro e non oltre il termine del **21.06.2021** alle ore **09:00** indicato nella R.d.O. sulla piattaforma SardegnaCAT, tramite il sistema messo a disposizione e secondo le indicazioni previste dalle regole per l'accesso.

Con la presentazione dell'offerta, l'operatore economico accetta, senza riserve o eccezioni, le norme e le condizioni contenute nel presente avviso e negli altri documenti di gara, nonché le Regole per l'accesso e l'utilizzo del sistema SardegnaCAT (Manuali d'uso).

Le disposizioni dei suddetti Manuali, ove applicabili, integrano le prescrizioni del presente avviso. In caso di contrasto tra gli stessi e le disposizioni del presente avviso o della documentazione di gara, queste ultime prevarranno.

Le offerte pervenute entro il termine stabilito saranno esaminate secondo la procedura prevista per la valutazione delle offerte sul sistema SardegnaCAT.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulta conveniente o idonea all'oggetto della locazione.

L'amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di revocare (e non aggiudicare) in ogni momento l'intera procedura, per sopravvenute esigenze di pubblico interesse o per la modifica di circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui la procedura si basa.

26. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CONTENUTO DELLE BUSTE

L'offerta è composta da due buste elettroniche:

- 1) **"Busta di Qualifica"** – *Documentazione Amministrativa*
- 2) **"Busta Economica"** – *Offerta economica*

La sezione denominata "Busta di Qualifica" – Documentazione amministrativa

dovrà contenere i documenti di seguito indicati.

Con particolare riferimento alla domanda di partecipazione si precisa quanto segue.

La domanda di partecipazione alla gara, compilata utilizzando preferibilmente il modulo "Allegato 1", dovrà essere sottoscritta con firma digitale dal legale rappresentante o dal titolare o da un procuratore (speciale o generale) dell'impresa concorrente. Nel caso in cui la domanda sia sottoscritta da un procuratore, dovrà essere allegata copia conforme all'originale della relativa procura.

Nel caso di imprese che partecipino come raggruppamento costituendo, la domanda di partecipazione dovrà essere compilata e firmata da tutte le imprese, in persona dei legali rappresentanti (un modulo per ogni impresa partecipante al raggruppamento).

La domanda contiene una dichiarazione sostitutiva e dichiarazione di atto notorio ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, con la quale il concorrente assumendosene la piena responsabilità dichiara il possesso di tutti i requisiti (vedi modulo "Allegato 1").

Nella busta di qualifica non devono essere contenuti elementi relativi all'offerta economica.

Nella busta di qualifica dovranno essere allegati, i seguenti documenti:

- All. 1. Domanda di partecipazione**
- Patto d'integrità**
- Modulo assolvimento imposta di bollo**
- Eventuale procura (se a firmare è un procuratore speciale)**
- Eventuale certificazione ISO**
- Eventuale documentazione per soggetti raggruppati o in avvalimento**
- Curriculum aziendale**
- Proposta di utilizzo dell'immobile**

La sezione denominata "Busta Economica" – Offerta economica

La sezione denominata **"Busta Economica" – Offerta economica** dovrà contenere, l'offerta economica predisposta a sistema e firmata digitalmente A LIVELLO DI BUSTA dal legale rappresentante o suo procuratore.

Non saranno ammesse offerte in ribasso, rispetto all'importo a base di gara, condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato.

Pertanto, il concorrente, secondo le modalità indicate sulla piattaforma SardegnaCat, dovrà procedere come segue:

- a) compilare le sezioni predisposte automaticamente dal sistema, in particolare nel campo "Prezzo", inserire il prezzo in rialzo offerto, rispetto all'importo a base d'asta;

- b) **Prima dell'invio** scaricare il contenuto della busta economica, contenente i dati precedentemente indicati, firmare digitalmente e ricaricare l'allegato Busta Economica (file pdf "PriceEnvelopeSummary") firmata digitalmente in piattaforma.

L'offerta dovrà essere scritta in lingua italiana e avere una validità non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine di presentazione.

Nella busta economica, se ricorrono i presupposti, dovrà essere allegata anche

L'autocertificazione di possesso requisiti per il canone agevolato

L'offerta deve essere sottoscritta, **pena l'esclusione, con firma digitale**, dal legale rappresentante/procuratore in caso di concorrente singolo o da aggregazioni di imprese già costituite.

Nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario costituiti, la domanda è sottoscritta dalla mandataria/capofila.

Nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, la domanda è sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio;

Nel caso di aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete si fa riferimento alla disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei di imprese, in quanto compatibile. In particolare:

- a) se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e con soggettività giuridica, ai sensi dell'art. 3, comma 4-quater, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante/procuratore del solo operatore economico che riveste la funzione di organo comune;
- b) se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica, ai sensi dell'art. 3, comma 4-quater, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante/procuratore dell'impresa che riveste le funzioni di organo comune nonché da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara
- c) se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti per assumere la veste di mandataria, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa aderente alla rete che riveste la qualifica di mandataria, ovvero, in caso di partecipazione nelle forme del raggruppamento da costituirsi, da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipa alla gara.

Nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'art. 45, comma 2 lett. b) e c) del D. Lgs. 50/2016, la domanda è sottoscritta dal consorzio medesimo.

27. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.

La procedura verrà aggiudicata con il criterio del massimo rialzo sull'importo posto a base d'asta (canone annuo).

28. ITER DI AGGIUDICAZIONE E COMPETENZE DEL RUP

L'apertura delle buste sarà effettuata in seduta pubblica dalla Dirigente dell'Area Amministrativa e Risorse Umane – Servizio Patrimonio, con assistenza del personale del servizio.

Le operazioni di gara si svolgeranno secondo la seguente scansione:

- Apertura della Busta di qualifica
- Eventuale soccorso istruttorio
- Apertura della Busta economica
- Redazione della graduatoria
- Trasmissione degli atti al RUP
- Proposta di aggiudicazione fatta dal RUP al Dirigente
- Verifica del possesso dei requisiti
- Aggiudicazione efficace.

Dello svolgimento e dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale.
Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
L'Amministrazione si riserva sempre la facoltà di non aggiudicare la locazione.
Nel caso di due o più offerte pari, sarà attribuita precedenza in graduatoria al concorrente con maggiore anzianità ed esperienza comprovata (emergente dal curriculum aziendale) nelle attività da insediare all'interno dell'immobile.

29. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83 comma 9 del Codice dei contratti pubblici. Pertanto, tale istituto troverà applicazione in caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità della documentazione amministrativa e di quella tecnica, con esclusione di quella economica.

Nel caso, la Stazione Appaltante assegnerà al concorrente o ai concorrenti interessati un termine congruo in base alla complessità dell'elemento da soccorrere, affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie indicando il contenuto ed i soggetti che li devono rendere. Decorso inutilmente il termine assegnato, il concorrente verrà escluso dalla procedura di gara.

30. VERIFICA DELLE AUTOCERTIFICAZIONI, DEI REQUISITI E AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Successivamente allo svolgimento della procedura di gara e fatta la proposta di aggiudicazione, il RUP effettuerà, per il solo soggetto aggiudicatario, la verifica del possesso dei requisiti e della veridicità di tutte le autocertificazioni presentate.

L'accertamento della falsità delle dichiarazioni comporta la revoca della proposta di aggiudicazione, salvo le responsabilità penali; l'Ente inoltre procederà allo scorrimento della graduatoria.

A seguito dell'esito positivo delle verifiche dei requisiti e delle autocertificazioni il dirigente adotterà la determinazione di aggiudicazione efficace.

L'aggiudicazione efficace non ha gli effetti del contratto.

31. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La stipulazione del contratto di locazione avverrà entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, mediante scrittura privata in modalità elettronica e sottoscrizione con firma digitale, ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D. Lgs. n. 50/2016.

Le spese contrattuali saranno divise in parti uguali tra la Provincia e l'aggiudicatario, ivi comprese le eventuali spese di bollo.

L'imposta di bollo, per la parte di competenza del locatario, potrà essere corrisposta in uno dei seguenti modi:

- a) mediante apposizione sulla copia cartacea del contratto di "contrassegni telematici" di tipo autoadesivi rilasciati da intermediario convenzionato con l'Agenzia delle Entrate (es. rivendita autorizzata);
- b) in modo virtuale, mediante pagamento dell'imposta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate o ad altri uffici autorizzati, riportando su apposito modulo gli estremi dell'atto autorizzativo all'assolvimento dell'imposta di bollo in modo virtuale;
- c) con la compilazione del modulo di "assolvimento imposta di bollo" che sarà fornito dall'Ufficio Patrimonio.

Il conduttore dovrà presentare, prima della stipula del contratto, una cauzione definitiva ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. n. 50/2016, meglio disciplinata nel corpo del presente avviso.

Qualora non si addivenga alla stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amministrazione procederà allo scorrimento della graduatoria.

32. SOPPRESSIONE DELLA PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA E SUCCESSIONE.

Con Legge regionale 12 aprile 2021, n. 7 recante "Riforma dell'assetto territoriale della Regione. Modifiche alla legge regionale n. 2 del 2016, alla legge regionale n. 9 del 2006 in materia di demanio marittimo e disposizioni urgenti in materia di svolgimento delle elezioni comunali", la Provincia del Sud Sardegna è stata soppressa, pertanto può solamente dare compimento a procedimenti già avviati.

Il procedimento per la locazione dell'immobile di via Umbria a Carbonia "Ex Beccaria" ha già avuto avvio e impulso con l'atto di indirizzo contenuto nella Deliberazione dell'Amministratore Straordinario assunti i poteri del Consiglio Provinciale n. 3 del 05.02.2021 recante approvazione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari per gli anni 2021 – 2023, pertanto gli atti di gestione conseguenti sono atti dovuti.

Nel momento in cui saranno state concluse le procedure di liquidazione della Provincia del Sud Sardegna e sarà operativa la Provincia del Sulcis Iglesiente, che dovrà subentrare alla provincia cessata in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, il competente Servizio Patrimonio provvederà a trasferire il presente procedimento, nella fase in cui si troverà, alla Provincia del Sulcis iglesiente, affinché lo porti a compimento e avvii la fase di esecuzione.

33. INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13-14 DEL REGOLAMENTO EUROPEO N. 679/2016

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo n. 679/2016 si forniscono le seguenti informazioni relative al trattamento dei dati personali:

Titolare del trattamento: Provincia del Sud Sardegna– Via Mazzini n. 39 Carbonia - C.F. 90038150927–

PEC: protocollo@cert.provincia.sudsardegna.gov.it

Responsabile della protezione dei dati personali: il Responsabile della protezione dei dati è la società Halley SRL, con sede in via Via Ticino, 5 Assemini (CA) C.F./P.IVA 03170580926

E-mail dpo@provincia.sudsardegna.it;

Finalità e base giuridica del trattamento: il trattamento dei dati personali è diretto all'espletamento da parte della Provincia di funzioni istituzionali inerenti alla gestione della procedura selettiva in oggetto e saranno trattati per l'eventuale rilascio di provvedimenti annessi e/o conseguenti e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) del Regolamento europeo, non necessita del suo consenso. Le operazioni eseguite sui dati sono controllo e registrazione.

Destinatari dei dati personali: i dati personali potranno essere comunicati ad uffici interni e ad enti pubblici autorizzati al trattamento per le stesse finalità sopra dichiarate;

Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE: i suoi dati personali non saranno trasferiti né in Stati membri dell'Unione Europea né in Paesi terzi non appartenenti all'U.E.;

Periodo di conservazione: i dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate;

Diritti dell'interessato: l'interessato ha diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati.

Reclamo: l'interessato ha diritto di proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali, con sede in piazza di Montecitorio, 121 – 00186 Roma _ t. (+39)06 696771 _ fax (+39)06 69677 3785 _ PEC protocollo@pec.gdpd.it _ Ufficio Relazioni con il Pubblico urp@gdpd.it

Carbonia, 13.05.2021

La Dirigente dell'Area Amministrativa e RRUU
Dott.ssa Speranza Schirru

