



**COMUNE DI ELINI
PROVINCIA DI NUORO**

Prot. 8821

Del 11/12/2024

BANDO PUBBLICO

**PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO
"EX FRANTOIO OLEARIO"**

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 86 del 29/11/2024 e n. 93 del 10/12/2024, con le quali venivano stabiliti gli indirizzi al fine di procedere con l'indizione di un bando pubblico per la concessione in locazione dell'immobile comunale denominato ex Frantoio Oleario,

SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione ad un soggetto privato (in seguito denominato anche conduttore) un immobile facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, di seguito meglio descritto e destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, ristorante/pub, caffetteria.

Art. 1. Finalità.

Il Comune di Elini intende concedere in locazione l'immobile sito in Elini nella SP n. 23 (Piano a livello stradale) e distinto in catasto al Foglio 21 Mappale n. 223 (identificato nella planimetria catastale allegata) secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. 2. Oggetto.

Il locale oggetto della locazione è sito nella SP 23 e distinto in catasto al foglio 21 mappale 223 verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'immobile è destinato allo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande, ristorante/pub, caffetteria e allo sviluppo turistico-culturale del Comune, al fine di organizzare un'adeguata e moderna risposta alla nuova "domanda turistica" e non solo. **L'attività oggetto di futura apertura dovrà puntare alla promozione dei prodotti tipici locali e di filiera corta enogastronomica.**

Art. 3. Durata della locazione.

La durata della locazione è fissata in anni 9 (nove) a decorrere dalla data di stipula del contratto, rinnovabile alla suddetta scadenza, fatta salva la positiva verifica da parte del Comune dell'avvenuto rispetto di tutti gli impegni assunti dal conduttore.

Il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento salva disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della data di riconsegna dei locali con lettera raccomandata A/R.

Art. 4. Canone di locazione annuo

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti. L'ufficio tecnico dell'Ente con relazione acquisita al prot. n. 8446 del 28/11/2024, individua un canone mensile a base d'asta per i primi 5 anni e uno a base d'asta per i successivi 4 anni.



**COMUNE DI ELINI
PROVINCIA DI NUORO**

L'importo del canone mensile a base d'asta per i primi 5 anni è fissato in €. 300,00 e per i successivi 4 anni in euro 500,00 e verranno aggiornati annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando il Modello 2 allegato al presente bando.

Il suddetto canone dovrà essere versato in rate semestrali anticipate con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni semestre (10 gennaio per il semestre gennaio – giugno e 10 luglio per il semestre luglio – dicembre), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Art. 5. Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Potrà partecipare al presente bando qualunque soggetto (singolo o associato) dotato di capacità giuridica e di agire nonché della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che sia in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59.

La domanda di partecipazione al bando dovrà:

1. essere redatta secondo il Modello 1, allegando una fotocopia di un documento d'identità in corso di validità;

2. essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal partecipante;

3. contenere:

a) per le persone fisiche: il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza ed il codice fiscale (come da fac-simile allegato);

b) per le persone giuridiche: la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante;

c) la dichiarazione di presa visione dell'immobile dalla quale risulti che la persona fisica o società come rappresentata dal titolare o dal legale rappresentante, ha preso visione dell'immobile e dell'area annessa da dare in locazione. La presa visione potrà essere effettuata durante gli orari di apertura al pubblico previo appuntamento telefonico con il RUP al n. 078233069 int. 3.

d. di essere consapevole che la presente offerta è immediatamente vincolante;

4. contenere una dichiarazione che attesti:

a. di non trovarsi in alcuna situazione che costituisca causa di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione e di non trovarsi in alcuno dei casi di esclusione previsti all'art. 94 del d. lgs 36/2023;

b. di essere in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art.71 del decreto Legislativo 26 marzo 2010 n.59,



**COMUNE DI ELINI
PROVINCIA DI NUORO**

c. di conoscere ed accettare tutte le condizioni e le specificazioni indicate nel bando di gara;

d. di impegnarsi a svolgere, in caso di aggiudicazione, presso l'immobile oggetto di gara, l'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, ristorante/pub, caffetteria nel rispetto delle norme di legge e di settore e di puntare sulla promozione dei prodotti tipici locali e di filiera corta enogastronomica;

e. di impegnarsi a costituire, entro la data di sottoscrizione del contratto, la polizza fideiussoria che copra il Comune in caso di mancato pagamento del canone e la polizza assicurativa, di cui all'art 8 del bando che tengano indenne il Comune proprietario da tutti i rischi da qualsiasi causa e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione ed esercizio dell'attività.

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in loco dell'immobile posto in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

Sono, inoltre, esclusi dalla partecipazione al presente bando i soggetti (persone fisiche o giuridiche) che abbiano debiti di qualunque natura nei confronti del Comune o che abbiano già avuto precedenti rapporti gestori con il Comune e che si siano interrotti illegittimamente e/o senza giustificato motivo.

Art. 6. Requisiti professionali.

È ammesso a partecipare alla gara chi posseda o dichiari di possedere, nel termine di 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, l'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura nel settore alberghiero e della ristorazione;

Art. 7. Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa mediante l'attribuzione di un punteggio complessivo pari a 100; i parametri che verranno considerati ai fini dell'attribuzione del punteggio sono i seguenti:

- 1) rialzo sul canone di locazione mensile** stabilito. Verrà attribuito un punteggio massimo pari a 30 punti. L'interessato dovrà formulare un'offerta in aumento rispetto al canone mensile di locazione, pari ad **€ 300,00 per i primi cinque anni e per i successivi 4 anni euro 500,00, ogni rialzo dovrà essere di almeno 50 euro e suoi multipli. Qualora il rialzo non sia pari ad € 50,00 e sui multipli, verrà arrotondato per eccesso. Non sono ammesse offerte inferiori al canone posto a base di gara ma solo in rialzo.** (l'offerta minima valutabile è fissata in € 350 – 550).
- 2) al piano di investimento** da realizzare sul locale oggetto di locazione entro 8 mesi dalla stipula del contratto verrà attribuito un punteggio massimo pari a 70 punti. L'investimento minimo dichiarato dovrà essere pari ad € 10.000,00. Le centinaia sotto i 500,00 euro, verranno arrotondate per difetto (es. 10.400 = 10.000 euro), mentre quelle sopra i 500, per eccesso (es. 10.600 = 11.000).

La valutazione dell'investimento avverrà sulla base di un piano economico finanziario costituente allegato all'offerta nel quale siano indicate le voci di spesa che costituiscono l'investimento (Modello 3).



**COMUNE DI ELINI
PROVINCIA DI NUORO**

Sono ammissibili le seguenti spese:

- a. spese di progettazione degli interni del locale;
- b. lavori di ristrutturazione dei locali;
- c. acquisto di beni strumentali: arredi, attrezzature, ad uso esclusivo dell'impresa, e in genere tutte strutture necessarie per l'attività;
- d. acquisto di programmi informatici, tecnologie ed altre applicazioni inerenti all'attività d'impresa;

Sono tassativamente inammissibili le spese relative ai seguenti interventi:

- a. interventi di carattere finanziario (es. ristrutturazione del debito, pagamento di tasse e imposte, oneri contributivi);
- b. acquisto di scorte di magazzino;
- c. retribuzione di consulenti fiscali e o notai;
- d. spese per la costituzione di società;
- e. spese per pubblicità – promozione dell'attività;
- f. salari, stipendi ed oneri relativi al personale;
- g. spese relative alle utenze;
- h. corrispettivi erogati per l'acquisto o l'affitto dell'azienda o del ramo aziendale, configurabili quali subingressi nella titolarità o gestione.

Tutti i costi inseriti nel piano economico finanziario saranno valutati al netto di IVA, bolli, spese bancarie, interessi ed ogni altra imposta.

I beni acquistati e richiesti ad agevolazione devono essere nuovi di fabbrica.

- I punteggi verranno attribuiti come riportato nella tabella seguente:

rialzo sul canone	punti	investimento	punti
50,00	3	10000	7 punti
100,00	6	fino 17000	Da 8 a 14 punti (1 punto per ogni scaglione di max 1000 euro)
150,00	9	fino 24000	Da 15 a 21 punti (1 punto per ogni scaglione di max 1000 euro)
200,00	12	fino 31000	Da 15 a 28 punti (1 punto per ogni scaglione di max 1000 euro)
250,00	15	fino 38000	Da 29 a 35 punti (1 punto per ogni scaglione di max 1000 euro)
300,00	18	fino 45000	Da 36 a 42 punti (1 punto per ogni scaglione di max 1000 euro)
350,00	21	fino 52000	Da 43 a 49 punti (1 punto per ogni scaglione di max 1000 euro)
400,00	25	fino 59000	Da 50 a 56 punti (1 punto per ogni scaglione di max 1000 euro)
450,00	27	fino 66000	Da 57 a 63 punti (1 punto per ogni scaglione di max 1000 euro)
500 e oltre	30	oltre 73000	Da 64 a 70 punti (1 punto per ogni scaglione di max 1000 euro)

L'aggiudicazione avverrà a favore di colui che riuscirà ad ottenere il punteggio maggiore.

A parità di punteggio si conferma la premialità in favore dei residenti ad Elini.



**COMUNE DI ELINI
PROVINCIA DI NUORO**

Il soggetto aggiudicatario dovrà impegnarsi ed avviare l'attività entro 8 mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione e a provvedere a inserire tra i prodotti somministrati al pubblico quelli tipici locali e di filiera corta enogastronomica.

La mancata realizzazione degli investimenti previsti nel piano economico finanziario nel termine di 8 mesi dalla stipula del contratto di locazione ne comporterà la risoluzione di diritto.

Art. 8. Obblighi principali del conduttore.

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- a) **intervenire nel giorno e nel luogo** stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di concessione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti, che avverrà entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- b) **pagare semestralmente, in via anticipata**, il canone di concessione quale risulterà ad esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di concessione;
- c) **assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria** dell'immobile affidato in locazione; si farà carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune. Al termine del contratto il bene così mantenuto e riqualificato dovrà essere riconsegnato senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite;
- d) **realizzare a proprio carico tutti gli interventi di completamento** dell'immobile, necessari per l'avviamento dell'attività;
- e) **apporre tutti gli arredi interni ed esterni**, le attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività e tutte le attrezzature/apparecchiature necessarie, in conformità alla normativa vigente;
- f) **dovrà garantire l'attività di custodia** del locale, dell'area adiacente e dei beni mobili ed immobili ivi contenuti. Detta custodia dovrà essere realizzata con qualunque mezzo atto a prevenire atti vandalici a carico dei beni, mobili ed immobili;
- g) **dovrà provvedere alla voltura a proprio nome di tutte le utenze** necessarie alla piena funzionalità di tutti i servizi, nonché al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;
- h) **stipulare idonea copertura assicurativa** e di farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose presenti, internamente o esternamente, nonché al bene medesimo dato in locazione e farsi responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura; a garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore deve stipulare idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati al rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.



**COMUNE DI ELINI
PROVINCIA DI NUORO**

i) **restituire l'area oggetto di locazione alla scadenza del termine** senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del comune;

j) **sono a carico del soggetto conduttore gli oneri per eventuali interventi di miglioria** sull'immobile ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione dell'attività. Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo o compensazione alcuna, nel rispetto delle vigenti normative.

k) **tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio delle attività** saranno ad esclusivo carico del conduttore;

l) **stipulare idonea fideiussione per un importo pari ad una annualità del canone annuo** offerto, quale risulterà ad esito di gara. L'atto di fideiussione potrà essere rilasciato dai seguenti soggetti:

- la fideiussione bancaria da primario Istituto di Credito;

- la polizza fideiussoria, dalle imprese di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo Cauzioni (D.P.R. 13.2.1959 n. 449 e successive modificazioni e legge 10.6.1982 n. 348).

L'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione è di versare l'importo della cauzione, in tutto o in parte, su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile. La validità è fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro restituzione dell'originale della cauzione stessa.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante.

Art. 9 - Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta.

L'istanza deve essere redatta e firmata dal soggetto richiedente mediante il **modello 1** allegato al presente avviso ed essere corredata degli allegati richiesti.

L'istanza dovrà essere presentata in busta chiusa sigillata presso l'ufficio protocollo dell'Ente entro il giorno **02/01/2024 ore 12:00**, con il seguente oggetto: **"Bando pubblico per la concessione in locazione dell'immobile comunale denominato ex Frantoio Oleario- Offerta"**. Non sono ammesse domande presentate mediante modalità diverse da quella descritta; le offerte ricevute oltre il termine indicato non verranno prese in considerazione.

Oltre alla compilazione del **modello 1**, l'istante dovrà compilare anche il **modello 2**, contenente l'offerta a rialzo rispetto al canone posto a base d'asta (ved. quanto riportato art. 7 p.1).

Infine, dovrà compilare il **modello 3**, che prevede l'elencazione delle singole voci di spesa che il soggetto prevede di sostenere al fine della realizzazione del proprio investimento (ved. Quanto riportato art. 7 p. 2).

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comporta l'esclusione dalla gara.



**COMUNE DI ELINI
PROVINCIA DI NUORO**

Art. 10 - Espletamento della gara.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Il **giorno 08/01/2025, alle ore 11:00** presso la sala consiliare del Palazzo comunale di via Pompei 27, in seduta pubblica, alla quale ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega, la commissione appositamente nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione di cui agli artt. 5 e 6 e la correttezza formale della documentazione.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Art. 11 - Spese

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese di registrazione che per legge graveranno le parti in egual misura, ex art. 8, L. 392/1978.

Art. 12 - Responsabilità del procedimento – Chiarimenti ed informazioni

Ai sensi della Legge n. 241/1990 e ss. mm. ii., l'unità organizzativa cui è attribuito il procedimento è la seguente:

COMUNE DI ELINI
Area Amministrativa finanziaria
Via Pompei n. 27, 08040 Elini (NU)
Codice Fiscale: 82001050911
P. Iva: 01110050919
Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Stefania Pili.
Responsabile del Servizio: Vitale Pili.

Le richieste di chiarimento possono essere inoltrate al seguente indirizzo di posta elettronica protocollo@pec.elini.nu.it

Art. 13 – Trattamento dei dati personali

1. Ai sensi del Decreto Legislativo 196/03 e del GDPR 679/2016, e ss.mm.ii. i dati personali raccolti con le domande presentate, ai sensi del presente bando, saranno trattati con strumenti informatici e utilizzati nell'ambito del procedimento, secondo quanto stabilito dalla normativa. Tale trattamento sarà improntato a principi di correttezza, liceità e trasparenza. L'utilizzo dei dati richiesti ha come finalità quella connessa alla gestione della procedura in oggetto, ai sensi del presente bando e pertanto il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio.
2. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.
3. Il richiedente esprime altresì nella domanda il consenso scritto al trattamento dei dati personali, ai sensi della citata normativa.



**COMUNE DI ELINI
PROVINCIA DI NUORO**

4. Il Titolare del trattamento è il Comune di Elini; Pec: protocollo@pec.elini.nu.it

Art. 14 – Foro competente

1. Il Foro competente alla risoluzione di eventuali controversie è quello di Lanusei.

Art. 15 – Rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si rinvia alle norme comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

Art. 16 – Annullamento avviso

1. È facoltà del Comune, in autotutela, sospendere o annullare il presente avviso senza che i partecipanti al medesimo possano vantare alcun diritto o pretesa derivante dalla partecipazione al bando.

Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente sono pubblicati sul sito internet del Comune di Elini <http://elini.nu.it/>

Il Responsabile del Servizio Amministrativo
Pili Vitale

ALLEGATI:

- 1. MODELLO 1: MODULO DI DOMANDA E DICHIARAZIONE**
- 2. MODELLO 2: MODULO OFFERTA ECONOMICA**
- 3. MODELLO 3: PIANO DI INVESTIMENTO**
- 4. PLANIMETRIA CATASTALE**