



AGENZIA DEL DEMANIO

Filiale Sardegna  
Sede di Cagliari

Avviso Prot. n. 2012/ 381 /ST-BD

## AVVISO

### PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE DI DEMANIO STORICO ARTISTICO DI PROPRIETÀ DELLO STATO ALLIBRATO ALLA SCHEDA CAD0056

ASSEGNAZIONE MEDIANTE GARA AD EVIDENZA PUBBLICA

#### **GARA AD OFFERTE SEGRETE DEL 22.02.2012 - ORE 10.30**

Si rende noto che l'Agenzia del Demanio - Filiale Sardegna, intende assegnare in concessione al migliore offerente, per un periodo di anni sei (rinnovabili), nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, l'immobile sito in Cagliari, via Portoscalas, 45/47, denominato "Teatro dell'Arco".

IMMOBILE DI DEMANIO STORICO ARTISTICO DI PROPRIETÀ DELLO STATO ALLIBRATO ALLA SCHEDA CAD056 DENOMINATO "TEATRO DELL'ARCO"			
Dati Urbanistici	Descrizione del Bene	Prezzo Base d'Asta	Deposito a garanzia dell'offerta
L'immobile è individuato nello strumento urbanistico comunale vigente in zona al - Centro storico di Cagliari ed è soggetto al Piano Particolareggiato del Centro Storico - PPCS - Zona A del Comune di Cagliari e della Municipalità di Pirri.	<p>L'unità immobiliare "Teatro dell'Arco" sita in Cagliari, via Portoscalas, 45/47, strutturato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) la superficie complessiva è di circa mq. 390.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il piano terra comprende l'atrio di ingresso a doppia altezza, la sala con il palco ed i servizi igienici per il personale e per il pubblico.</li><li>- Il livello seminterrato è ricavato dal volume sotto il palco e sotto la platea.</li><li>- Il piano primo è costituito da un piccolo ballatoio e ad un locale che si affaccia nel portico dell'importante Chiesa barocca di San Michele.</li></ul> <p>Il bene necessita di interventi manutentivi ed adeguamento degli impianti.</p>	<p><b>Il canone annuo</b></p> <p>di concessione posto a base di gara è di</p> <p><b>€ 14.250,00</b></p> <p>come da valutazione tecnico estimativa prot. n. 2011/14339/ST-BD del 21.12.2011.</p>	<p><b>10%</b></p> <p>del canone annuo posto a base d'asta</p> <p><b>€ 1.425,00</b></p>



## CONDIZIONI GENERALI

1. L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete, in aumento libero rispetto al **canone annuo** posto a base d'asta (**€ 14.250,00**).

2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "**Allegato 1**" accluso al presente avviso d'asta, disponibile presso l'Agenzia del Demanio – Filiale Sardegna – Sede di Cagliari, Via Lo Frasso n. 2, 09127 Cagliari. Il predetto modello può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: [filiale.sardegna@agenziademanio.it](mailto:filiale.sardegna@agenziademanio.it).

3. L'asta rimarrà aperta per un'ora, **dalle ore 10.30 alle ore 11.30** del giorno **22 febbraio 2012**, per la presentazione delle offerte, unitamente alla documentazione attestante sia la costituzione di una cauzione a garanzia delle stesse sia la capacità di impegnarsi per contratto, pena l'esclusione dalla gara, da consegnare direttamente al Presidente della Commissione d'asta oppure da inviare all'Agenzia del Demanio – Filiale Sardegna – Sede di Cagliari, Via Lo Frasso n. 2, 09127 Cagliari, in piego sigillato a mezzo di raccomandata A/R. In quest'ultimo caso le offerte dovranno pervenire all'Ufficio competente non più tardi delle **ore 09.30** del giorno **22 febbraio 2012**. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente.

L'Agenzia del Demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo.

4. L'asta sarà dichiarata deserta se, trascorsa l'ora, non si avrà almeno un'offerta valida.

5. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del Demanio.

Non saranno, comunque, ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

6. Saranno ammessi a partecipare all'asta tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.

A tal fine i partecipanti dovranno produrre, pena l'esclusione dalla gara, unitamente all'istanza per partecipare alla gara, idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (**Allegato 2**), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:

a) se si partecipa per proprio conto, o per persona da nominare, dichiarazione del concorrente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure



per nessuno di tali stati, nonché l'assenza di carichi pendenti ovvero di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre; nonché un'autocertificazione antimafia attestante che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'articolo 10 della legge n. 575 del 1965;

b) se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre alle dichiarazioni di cui al punto a), è necessario esibire la procura speciale in originale con firma autenticata;

c) se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre alle dichiarazioni di cui al punto a), si devono esibire i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti che nei confronti della Ditta o Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;

d) se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre alle dichiarazioni di cui al punto a), si devono esibire i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti la volontà del rappresentato di utilizzare il bene per la cui concessione è indetta la gara (delibera del competente organo). Nel caso di Società Commerciali è necessaria altresì la dichiarazione che attesti che nei confronti della Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;

e) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente bando;

f) di non aver reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per concorrere all'asta;

g) i dati relativi al proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione.

All'atto della stipula della concessione l'individuato concessionario dovrà esibire la documentazione rilasciata dagli organi competenti relativa ai punti sopra elencati.

Il contratto non potrà essere stipulato se non dopo l'acquisizione della certificazione di cui alla Legge 646/1982 e successive integrazioni e modifiche concernenti le disposizioni in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

7. Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. In questo caso l'offerta e l'aggiudicazione s'intendono fatte a nome e per conto del mandante.

L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa, rimanendo sempre garante e solidale della medesima.

Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando il verbale d'asta.



Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso l'Agenzia del Demanio – Filiale Sardegna – Sede di Cagliari, Via Lo Frasso, 2, 09127 Cagliari, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero potrà presentare, sempre entro tre giorni da quello del verbale di aggiudicazione, detta dichiarazione mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio.

La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 6. Qualora l'aggiudicatario non facesse la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiarasse persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettassero l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico aggiudicatario.

8. Ciascun concorrente, per essere ammesso all'asta, dovrà presentare la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di **cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10 % del prezzo a base d'asta.**

Questa può essere costituita in uno dei seguenti modi:

- deposito in contanti, presso la Tesoreria Provinciale dello Stato;
- fidejussione bancaria “a prima richiesta” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C., rilasciata da Aziende di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno giorni 120 dalla data dell'asta;
- polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni (Istituti di credito di cui all'elenco pubblicato dalla Banca d'Italia ovvero dalle Imprese assicuratrici inserite nell'albo pubblicato dall'organo di vigilanza, ISVAP, come previsto dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 14 del 13.04.2006).

9. Il plico contenente l'offerta, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e consegnato entro i termini di presentazione, dovrà a pena di nullità, recare la dicitura **“Asta pubblica prot. n. 2012/381/ST-BD del 22.02.2012”** ed essere indirizzato all'Agenzia del Demanio – Filiale Sardegna – Sede di Cagliari Via Lo Frasso n. 2, 09127 Cagliari.

Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, **A “DOCUMENTI”, B “OFFERTA Asta pubblica prot. n. 2012/381/ST-BD del 22.02.2012”** quest'ultima sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare, nella busta **A “DOCUMENTI”** andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui al punto 6, al punto 8 e al punto 9, nella busta **B “OFFERTA Asta pubblica prot. n. 2012/381/ST-BD del 22.02.2012”** dovrà essere inserito il modello di offerta **“Allegato 1”**, di cui al



punto 2, sottoscritto dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto. Le offerte pervenute senza sottoscrizione sopra specificate saranno ritenute nulle.

10. Ricevute tutte le offerte, il Presidente della Commissione d'asta, alle **ore 10.30** del giorno **22 febbraio 2012**, aprirà i plichi ed esaminerà la documentazione allegata alle stesse, leggendo ad alta ed intelligibile voce le offerte. Una volta iniziata l'apertura dei plichi, non sarà ammessa la presentazione di altre offerte.

L'aggiudicazione avverrà in favore di colui che produrrà la maggiore offerta, anche nell'ipotesi in cui ne pervenisse una sola purché non inferiore al prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

11. Laddove due o più concorrenti avanzassero la stessa offerta ed essa fosse accettabile, si procederà ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove i predetti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

12. Non si riterranno valide le offerte in diminuzione rispetto al prezzo fissato a base di gara, con conseguente esclusione del proponente.

13. Ai concorrenti che non si siano aggiudicati la gara, ovvero a coloro che non vi siano stati ammessi, i depositi eseguiti saranno restituiti dietro ordine firmato dal Presidente della gara.

L'aggiudicatario, risultante da apposito verbale, ha l'obbligo di sottoscrivere presso la sede dell'Agenzia del Demanio - Filiale Sardegna, entro il termine che gli verrà comunicato, l'atto di concessione della durata di anni sei a decorrere dalla data di sottoscrizione, come pure a provvedere ai successivi incombeni nella stessa scrittura riportati, in particolare al pagamento del canone di aggiudicazione prima della stipulazione formale del medesimo contratto.

In mancanza della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario sarà ritenuto rinunciatario e, fatti salvi i maggiori danni da quantificarsi in separata sede, il deposito cauzionale versato dallo stesso a garanzia dell'offerta sarà incamerato dall'Erario: in tale ipotesi si procederà, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a bandire una nuova gara oppure alla stipula in favore del 2° offerente o anche dei successivi, fino alla consumazione della graduatoria dei concorrenti idonei.

Nella seconda ipotesi, ove più concorrenti siano risultati secondi in graduatoria, si procederà ad una licitazione fra essi soli ad offerte segrete.

Il migliore offerente sarà l'aggiudicatario.

Ove i predetti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.



L'aggiudicatario, alla stipula del contratto, dovrà prestare garanzia per l'adempimento e per i danni derivanti dall'inadempimento del medesimo.

Detta garanzia, ove costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà prevedere:

- un massimale pari almeno ad un'annualità del canone di locazione;
- la clausola "a prima richiesta";
- la rinuncia del garante al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.
- la rinuncia del garante al beneficio dei termini di cui all'articolo 1957 c.c

14. Tutte le spese d'asta e contrattuali, comprese quelle di pubblicità, nonché tutte le spese inerenti la concessione competeranno all'aggiudicatario.

15. La cauzione versata ai sensi dell'art. 8 presente bando avrà valore per l'aggiudicatario di deposito cauzionale, da integrare fino a raggiungimento del canone offerto pari a tre mensilità, e sarà mantenuta a garanzia del rapporto concessorio.

16. L'aggiudicatario s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con la stipula dell'atto di concessione, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto da parte del Direttore della Filiale.

17. Poiché l'immobile è stato dichiarato di particolare interesse artistico-storico con Decreto Ministeriale del 11 luglio 1998 del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della legge del 1 giugno 1939, n. 1089, la Soprintendenza Regionale (autorizzazione n. 63 del 13.04.2011 ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii), ha rilasciato le seguenti prescrizioni che costituiranno parte integrante del provvedimento concessorio:

- *Dovranno essere realizzati gli impianti tecnologici, consistenti in impianto di condizionamento e riscaldamento nonché di aerazione; inoltre dovrà essere realizzato l'impianto di segnalazione e rilevazione incendi. Tutti questi impianti dovranno essere realizzati con infrastrutture che non danneggino le murature dell'edificio, attraverso passaggi a vista, eventualmente controsoffittati; si esclude l'esecuzione di tracce sulle murature.*
- *Si dovranno realizzare interventi di deumidificazione delle murature e successiva intonacatura e tinteggiatura degli ambienti interni e delle facciate esterne;*
- *Tutti gli interventi, sia quelli di consolidamento che di restauro delle murature e quelli impiantistici dovranno essere previsti in un progetto che dovrà essere firmato anche da un professionista Architetto regolarmente abilitato all'esercizio della professione.*
- *Ogni intervento sull'immobile, anche se di adeguamento impiantistico o di allestimento di qualsiasi natura, è assoggettato all'obbligo di presentazione di un progetto redatto da tecnico abilitato, per l'ottenimento della*



*preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. della competente Soprintendenza;*

- *Ogni opera o arredo collocato all'interno dell'immobile e nelle sue pertinenze esterne dovrà essere rimosso completamente, al termine del periodo di concessione, nell'eventualità che questa non venga rinnovata.*
- *Sono vietati qualunque tipo di intervento e opere irreversibili, sia in muratura che con strutture di qualsiasi tipo e materiale che non siano agevolmente amovibili;*
- *E' fatto divieto addossare o affiggere internamente ed esternamente alle murature dell'edificio qualsiasi oggetto, sia che si tratti di pannelli o manifesti, anche se di natura temporanea, finalizzata alla pubblicità di un evento senza il previo parere della competente Soprintendenza BAPSAE;*

In considerazione inoltre della presenza nell'edificio di strutture e materiali di interesse archeologico si prescrivono le seguenti condizioni:

- *l'area sottostante il palco, nella quale è stata preservata una vasca e alcuni residui di murature di età romana, dovrà essere fornita di adeguata illuminazione;*
- *i reperti lapidei di grandi dimensioni (conci, porzioni di capitelli e di colonne in calcare), attualmente depositati nella vasca, dovranno essere sistemati lungo le pareti moderne dell'ambiente in condizioni di sicurezza per le cose e per le persone;*
- *Dovrà essere assicurata, con modalità proposte dal detentore e concordata con le competenti Soprintendenze BAPSAE e Archeologica la fruizione pubblica del bene durante particolari manifestazioni di rilevanza nazionale o regionale quali ad es. Settimana dei Beni Culturali, o Monumenti Aperti anche regolamentata e limitatamente ad alcune parti dell'edificio.*

18. E' possibile prendere visione delle schede-immobili, sul sito internet dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it), sul quale è data pubblicità dell'avviso.

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Agenzia del Demanio – Filiale Sardegna Sede di Cagliari, Via Lo Frasso, 2, 09127 Cagliari – Referente: Ing. Mario Cardu tel. 070.6797336.

#### AVVERTENZE

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Cagliari, 16 gennaio 2012

**Il Direttore della Filiale**

Dott.ssa Rita Soddu



