



Filiale Sardegna  
Sede di Cagliari

Avviso Prot. n. 2011/8934/ST-BD

**AVVISO**

**PER LA CONCESSIONE DI IMMOBILE DI DEMANIO STORICO ARTISTICO DI  
PROPRIETÀ DELLO STATO ALLIBRATO ALLA SCHEDA CAD054**

ASSEGNAZIONE MEDIANTE GARA AD EVIDENZA PUBBLICA

**GARA AD OFFERTE SEGRETE DEL 07/09/2011 - ORE 12.00**

Si rende noto che l'Agenzia del Demanio - Filiale Sardegna, a seguito dell'indagine di mercato effettuata con l'invito a manifestare interesse prot. 2011/6339/ST-BD del 01.06.2011, 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, Piazza Yenne, denominato "Grotta Marcello".

IMMOBILE DI DEMANIO STORICO ARTISTICO DI PROPRIETÀ DELLO STATO ALLIBRATO ALLA SCHEDA CAD054 DENOMINATO "GROTTA MARCELLO"			
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 a1 - 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>Il compendio consiste principalmente in una grotta ricavata da ampliamento di cavità naturale, già presente nella parte retrostante di locali commerciali siti in piazza Yenne di proprietà privata.</p> <p>L'ingresso originario, situato nella via Manno, è stato chiuso al termine della seconda guerra.</p> <p>Il compendio in gara comprende un corpo centrale di forma semicircolare avente superficie di circa 180 mq. e la copertura a volta scavata nella roccia del colle di Castello. Dal fondo si dipartono due rami, opposti l'uno rispetto all'altro e comprendenti lateralmente sei nicchie.</p> <p>La superficie calpestabile del corpo centrale e dei predetti rami, nicchie incluse, è di circa 562 mq. in mediocre stato di conservazione.</p> <p><b>La grotta è priva di accesso diretto sulla piazza e confina senza soluzione di continuità con l'omonimo locale di proprietà privata che, all'attualità, costituisce l'unico ingresso.</b></p>	<p><b>Il canone annuo</b></p> <p>di concessione posto a base di gara è di</p> <p><b>€ 62.760,00</b></p> <p>(pari ad € 5.230,00 mensili)</p> <p>come da valutazione tecnico estimativa prot. n. 2011/5018/ST-BD del 29.04.2011.</p>	<p><b>10%</b></p> <p>del canone annuo posto a base d'asta</p> <p><b>€ 6.276,00</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 (**€ 62.760,00**).

2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "**Allegato 1**" 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 12.00 alle ore 13.00** del giorno **07/09/2011**, 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 10.30** del giorno **07/09/2011**. 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 acquistare il bene per la cui vendita 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. **I partecipanti alla gara dichiarano, come da Allegato 1, di conoscere la condizione di interclusione del bene demaniale e di accettarne la concessione nell'attuale stato di fatto e di diritto, senza nulla perciò pretendere, al riguardo, dall'Amministrazione concedente.**

10. 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. 8934 del 07/09/2011”** 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. 8934 del 07/09/2011”** 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. 8934 del 07/09/2011”** 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.

11. Ricevute tutte le offerte, il Presidente della Commissione d'asta, alle **ore 12.00** del giorno **07/09/2011**, 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.

12. Laddove due o più concorrenti avanzassero la stessa offerta ed essa fosse accettabile, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.

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

14. 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 incombenenti 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

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

16. 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.

17. 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 Fiale.

18. Poiché l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/04 e ss.mm., l'aggiudicatario sarà obbligato a rispettare tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto provvedimento legislativo così come risulta da Decreto di vincolo n. 101 del 12.11.2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nonché le seguenti prescrizioni rilasciate dalla Soprintendenza Regionale (autorizzazione n. 35 del 10.02.2011 ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii), che costituiranno parte integrante del provvedimento concessorio:

- *la destinazione d'uso dovrà essere tale da garantire la conservazione dell'immobile senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell'edificio e, in ogni modo, dovrà essere compatibile con le caratteristiche di interesse culturale del bene;*
- *i progetti delle opere di qualunque genere e l'eventuale cambio di destinazione d'uso dovranno essere sottoposti alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza BAPSAE;*
- *il progetto di qualunque intervento che comporti escavazioni o modifiche del suolo dovrà essere sottoposto all'esame della Soprintendenza per i Beni Archeologici;*
- *dovrà essere garantito l'accesso all'immobile in questione ai funzionari del Ministero per la verifica delle condizioni di conservazione dei luoghi;*



- dovrà essere prevista, con modalità proposte dal detentore e concordata con la competente Soprintendenza BAPSAE 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.

19. 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: Dott.ssa Elisabetta Murgia tel. 070.6797322.

#### 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, 25 luglio 2011

**Il Direttore della Filiale**

Dott.ssa Rita Soddu



ALLEGATO 1

OFFERTA D'ASTA

All'AGENZIA DEL DEMANIO  
Filiale Sardegna – Sede di Cagliari  
Via Lo Frasso, 2  
09127 Cagliari

**Oggetto:** Offerta per la concessione di immobile di demanio storico artistico di proprietà dello Stato, sito in Cagliari, Piazza Yenne, denominato “Grotta Marcello” - Assegnazione mediante gara ad evidenza pubblica del giorno **07/09/2011**.

Il sottoscritto .....  
nato a ..... (Prov.....) il .....  
residente in ....., Via ..... n. ....  
e domiciliato in ....., Via ..... n. ....  
Cod. fisc./ P.Iva....., in qualità di **(1)**.....  
della Ditta/Società.....con sede in  
.....Via.....n. ...., Cod. fisc./ P.Iva.....,

presa visione del bando di gara **prot. n° 8934 del 25.07.2011**, relativo all'asta pubblica a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, che si terrà presso il sopraindicato Ufficio in data **07.09.2011**, per la concessione al migliore offerente dell'immobile di demanio storico artistico di proprietà dello Stato, sito in Cagliari, Piazza Yenne, denominato “Grotta Marcello”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

PRESENTA LA SEGUENTE OFFERTA:

€uro ..... (diconsi euro ..... ) **(2)**;

Con la presente offerta il sottoscritto



Dichiara

- di accettare incondizionatamente tutte le norme che regolano la gara e si impegna ad effettuare il pagamento di quanto dovuto nei termini stabiliti dall'Agenzia del Demanio;
- **di conoscere la condizione di interclusione del bene demaniale e di accettarne la concessione nell'attuale stato di fatto e di diritto, senza nulla perciò pretendere, al riguardo, dall'Amministrazione concedente (3).**

Luogo e data

Firma **(3)**

---

- 
- (1)** a) SE TRATTASI DI PRIVATO: scrivere solo la parola "PRIVATO" e non compilare i campi successivi;  
b) SE TRATTASI DI SOCIETÀ, DITTA, ENTE o ASSOCIAZIONE: specificare la qualifica (esempio: rappresentante legale - amministratore - titolare - procuratore - ecc.) e compilare tutti i campi successivi.
  - (2)** in caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre ed il prezzo indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Erario (art. 72 del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato).
  - (3)** L'omissione di tale dichiarazione e della firma renderà NULLA L'OFFERTA.



