



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Sardegna

Avviso Prot. n. 11395 del 01.08.2024

### AVVISO DI GARA

**Per la concessione e riqualificazione di immobile di Demanio Storico-Artistico di proprietà dello Stato allibrato alla scheda SSD0040  
ASSEGNAZIONE MEDIANTE GARA AD EVIDENZA PUBBLICA**

**GARA AD OFFERTE SEGRETE DEL 10.09.2024 ORE 12.00**

Si rende noto che l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna intende assegnare in concessione, ai sensi del D.P.R. n. 296/2005, per un periodo di anni 19 (diciannove), nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, l'immobile denominato "CASERMETTE PER TRUPPE PASSAGGIO" sito in Olbia (SS) nella via Goffredo Mameli n. 48.

IMMOBILE DI DEMANIO STORICO ARTISTICO DI PROPRIETA' DELLO STATO ALLIBRATO ALLA SCHEDA SSD0040 DENOMINATO "CASERMETTE PER TRUPPE PASSAGGIO"				
Dati Urbanistici	Descrizione del Bene	Prezzo Base d'Asta	Deposito a garanzia dell'offerta	Investimento necessario
<b>DESTINAZIONI D'USO (ART. 13.1 N.T.A. P.U.C.)</b> Zone per attrezzature civili di interesse urbano (AM). In corso di approvazione il nuovo piano adottato il 29/07/2020 <b>CATEGORIE DI INTERVENTO (ART. 13.1 N.T.A. P.U.C.)</b> In questa zona il piano si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica.	Il Compendio è composto da n. 6 fabbricati ed una tettoia, come di seguito meglio descritti: <b>FABBRICATO 1</b> Corpo di fabbrica a un piano fuori terra della superficie complessiva di circa mq. 129,60. <b>FABBRICATO 2</b> Fabbricato a un piano fuori terra della superficie complessiva di circa mq. 139,11.	Il <b>canone annuo</b> concessione posto a base di gara è di <b>€ 2.400,00</b> come da valutazione tecnico estimativa prot. n. 11326 del 31.07.2024	<b>10%</b> del canone annuo posto a base d'asta <b>€ 240,00</b>	<b>€ 500.000,00</b>

Sede di Cagliari: Via A. Lo Frasso n. 2, 09127; Sede di Sassari: Via A. Giagu n. 9, 07100  
Tel. 070/679731 - Fax 06/50516068

e-mail: [dre.sardegna@agenziademanio.it](mailto:dre.sardegna@agenziademanio.it) pec: [dre\\_sardegna@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_sardegna@pce.agenziademanio.it)

	<p><b>FABBRICATO 3</b></p> <p>Edificio a un piano fuori terra con pianta rettangolare della superficie complessiva di circa mq. 127,24.</p> <p><b>LEGNAIA-TETTOIA</b></p> <p>Area coperta da una tettoia realizzata con pilastri in laterizio, travi in legno e soprastante copertura in eternit, della superficie complessiva di circa mq. 51,92.</p> <p><b>FABBRICATO 4</b></p> <p>Piccolo fabbricato a pianta quadrata destinato a “bagni comuni”, della superficie complessiva di circa mq. 13,04</p> <p><b>FABBRICATI 5-6</b></p> <p>Fabbricati in stato di rudere privi di copertura, di infissi e qualsiasi tipo di finitura, della superficie complessivamente di mq. 12,00 e mq. 68,17</p>			
--	---	--	--	--

Il compendio, in origine destinato ad ospitare le truppe militari di passaggio nei fabbricati destinati a camerate, bagni comuni e armeria, versa in carente stato manutentivo. Sarà pertanto necessario eseguire importanti lavori per la riqualificazione che l’Agenzia del Demanio ha quantificato in misura non inferiore a 500.000,00 euro.

Possono partecipare alla presente procedura tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto e che siano dotati di adeguata disponibilità finanziaria e ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Possono, altresì, partecipare i soggetti che non siano interdetti, inabilitati, che non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione o non siano sottoposti ad altre procedure concorsuali o similari ovvero a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell’attività, che non siano destinatari di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs. n. 231/2001, che non abbiano commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato. Possono partecipare anche i soggetti che non abbiano riportato condanne penali e non siano stati destinatari di provvedimenti che riguardano l’applicazione delle misure di sicurezza o di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa, che non siano a conoscenza di essere

sottoposti a procedimenti penali e che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 D.lgs. n. 159/2011 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori). Non sono ammessi a partecipare i soggetti che abbiano pendenze o debiti per l'utilizzo di beni statali o che ne abbiano fraudolentemente goduto o detenuto il possesso, nonché coloro che in passate trattative con l'Agenzia del Demanio abbiano contravvenuto alle regole della correttezza e buona fede.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

**1. L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete in aumento libero rispetto al canone annuo posto a base d'asta fissato in € 2.400,00. Non saranno prese in considerazione offerte inferiori all'importo posto a base di gara od offerte condizionate.**

**2. L'offerta economica** - corredata dell'impegno da parte del Concorrente a realizzare, a proprie cura e spese e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni in materia, gli interventi necessari alla riqualificazione del complesso immobiliare per l'importo di almeno 500 mila euro - dovrà essere redatta conformemente al modello allegato al presente avviso (**all. 2**), disponibile anche presso l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sardegna, via Lo Frasso 2, Cagliari. Il predetto modello può essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo: [dre.sardegna@agenziademanio.it](mailto:dre.sardegna@agenziademanio.it). Unitamente alle offerte dovrà esser presentata la documentazione attestante la cauzione a garanzia della stessa e la capacità di impegnarsi per contratto, pena l'esclusione dalla gara.

**3.** Le offerte economiche, unitamente alla documentazione di cui ai punti 5,6 e 7 potranno esser consegnate direttamente, oppure dovranno esser inviate all' Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sardegna, via lo Frasso 2, 09127 Cagliari, in plico sigillato a mezzo di raccomandata A.R. **Le offerte dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 06.09.2024 pena l'esclusione dalla procedura.** Di tale presentazione farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora posta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Agenzia del demanio non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

**4.** Qualora nell'offerta economica vi sia discordanza tra i prezzi indicati (cifre e lettere) sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia del demanio (art. 72 Reg. Contabilità Generale dello Stato). L'offerta valida è irrevocabile e la sua serietà è garantita dal deposito cauzionale che verrà introitato qualora l'aggiudicatario non sottoscriva il contratto.

Non sono ammesse e saranno escluse, qualora pervenute, offerte per telegramma, fax, posta elettronica o condizionate ovvero espresse in maniera indeterminata od anche in riferimento ad offerte o proposte altrui.

**5.** Sono ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostrino la propria capacità di impegnarsi per contratto. A tal fine, ciascuna offerta deve essere accompagnata, a pena di esclusione dalla gara:

- da copia fotostatica del documento di riconoscimento, in corso di validità, del proponente;
- da idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (**all.1**) che ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. dovrà contenere le seguenti indicazioni:
  - a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
  - b) che la Ditta Individuale, Società, Raggruppamento, Consorzio, Ente, Associazione o Fondazione non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. n. 231/2001;
  - c) che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti a) e b);
  - d) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - e) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
  - f) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
  - g) che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui agli artt. 6 e 67 D. Lgs. n. 159/2011 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);
  - h) di aver visionato tutti i documenti inerenti al presente avviso di gara, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
  - i) di non trovarsi, in generale, nelle cause di esclusione di cui all'art. 94 del D.lgs. 36/2023;
  - j) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, la concessione non potrà essere stipulata;
  - k) di essere consapevole che la concessione verrà risolta di diritto qualora nel corso della medesima intervengano cause di decadenza o sospensione di cui all'art.67 D. Lgs. n. 159/2011 ovvero condanne per alcuno dei delitti richiamati dagli artt. 32 bis, 32 ter e 32 quater c.p. alle quali consegua l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - l) l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.

**6.** L'offerta presentata per persona da nominare deve esser conforme all'art. 81 R.D n. 827/1924. L'offerente, purché abbia i requisiti necessari per esser ammesso agli incanti e il deposito a garanzia dell'offerta sia a lui stesso intestato, deve dichiarare ai sensi dell'art. 1401 e ss. c.c. la persona che acquisterà i diritti e gli obblighi derivanti dalla futura concessione all'atto di aggiudicazione ovvero, nel termine di tre giorni a decorrere dall'aggiudicazione stessa restando *medio tempore* garante e solidale della medesima.

Se la persona nominata è presente all'atto di aggiudicazione può accettare contestualmente firmando il verbale d'asta. Diversamente, deve presentarsi presso l'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Sardegna – sede di Cagliari via lo Frasso 2 entro il termine di tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero, potrà presentare, sempre entro il medesimo termine imposto dall'art. 1401 cod. civ., detta dichiarazione mediante scrittura privata con firme autenticate dal notaio.

La persona nominata, così come sancito dalle disposizioni civilistiche, dovrà produrre idonea procura od atto di accettazione della nomina oltreché dichiarazione sostitutiva così come stabilita all'art. 5 del presente avviso.

Qualora l'aggiudicatario contravvenisse a quanto statuito, ovvero non espliciti la dichiarazione nei termini prescritti, dichiarasse persone incapaci o le persone dichiarate non accettassero l'aggiudicazione, l'offerente *medio tempore* rimasto obbligato sarà considerato vero ed unico aggiudicatario.

**7.** 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) *che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c. la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell' Agenzia nonché l'impegno a rilasciare la cauzione definitiva qualora l'offerente risultasse affidatario, alle stesse condizioni di quella provvisoria. La cauzione provvisoria dovrà avere validità almeno per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.*

*La cauzione sarà svincolata automaticamente dal momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula dell'atto di concessione.*

**8.** Il plico contenente la documentazione, 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. 11395 del 01.08.2024**" ed essere indirizzato all'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Sardegna – Sede di Cagliari Via Lo Frasso n. 2. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, **A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**, **B "DOCUMENTAZIONE ECONOMICA"**, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura. In particolare:

➤ Nella busta A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” andrà inserito, a pena di esclusione dalla gara, il modello “**Allegato 1**” insieme alla documentazione di cui ai punti 5,6 e 7 nonché il documento “Informativa Privacy” di cui al punto 21 (**Allegato 3**);

➤ Nella busta B “DOCUMENTAZIONE ECONOMICA” andrà inserito, a pena di esclusione, il modello di offerta “**Allegato 2**” di cui al punto 2, sottoscritto dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto.

**9.** La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

**10.** Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti ed integrazioni, da fornire entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato. Le irregolarità eventualmente rilevate nei documenti di gara, ove non sanabili o non sanate, secondo le previsioni degli articoli che precedono, potranno comportare, ad insindacabile giudizio dell’Agenzia, l’esclusione dalla procedura di gara.

## **INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

**11.** L’apertura delle buste sarà effettuata in seduta pubblica il giorno **10.09.2024 alle ore 12.00 presso la sede dell’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna, via lo Frasso 2, in Cagliari.**

**12.** La Commissione, appositamente costituita, il detto giorno esaminerà la documentazione contenuta nel plico A di ciascuna busta, e solo qualora risulterà completa, aprirà le buste recanti le offerte economiche leggendole ad alta e intellegibile voce ed esaminandone congruità e ammissibilità. L’aggiudicazione avverrà in favore di colui che produrrà la maggiore offerta.

La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida purché non inferiore al prezzo base indicato nell’avviso d’asta. L’esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

**13.** L’asta sarà valida anche in presenza di una sola offerta.

**14.** Laddove due o più concorrenti presenti avanzassero offerta di pari importo e le stesse fossero da ritenersi valide si procederà, nella medesima seduta, ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Nel caso in cui uno dei concorrenti fosse assente ovvero i predetti non vogliono migliorare l’offerta si procederà mediante sorteggio ai sensi del R.D. n. 827/1924.

**15.** L’aggiudicatario, risultante da apposito verbale, ha l’obbligo di sottoscrivere presso la sede dell’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna, entro il termine che gli verrà comunicato, l’atto di concessione in forma pubblica amministrativa della durata di anni diciannove a decorrere dalla data di stipula, come pure a provvedere ai successivi incombeni nella stessa scrittura riportati, in particolare al pagamento del canone di aggiudicazione prima della formalizzazione del medesimo contratto.

In mancanza della stipulazione del contratto nel termine anzidetto, l'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. n. 296/2005 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.

Nell'ipotesi che 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 concessione;
- 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.

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

**17.** La cauzione versata ai sensi dell'art. 7 del presente bando per l'aggiudicatario avrà valore di deposito cauzionale, da integrare fino a raggiungimento del canone offerto pari a tre mensilità, e sarà mantenuta a garanzia del rapporto concessorio.

**18.** 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 Regionale.

**19.** Poiché l'immobile è stato dichiarato di particolare interesse artistico-storico con Decreto COREPACU n. 23 del 10 marzo 2020 del Ministero della Cultura, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. ii, l'utilizzo del bene dovrà avvenire in conformità alle prescrizioni della competente Soprintendenza previste all'art. 57-bis della citata disposizione normativa che costituiranno parte integrante del provvedimento concessorio.

In ogni caso, l'Aggiudicatario, dal momento della stipula della concessione, assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, anche di natura temporale, il conseguimento della eventuale variazione urbanistica, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza, nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività.

**20.** È possibile prendere visione del presente bando sul sito internet dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it), sul quale è data pubblicità dell'avviso.

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, potranno essere rivolte al Responsabile del Procedimento, dott. Pietro Arrica. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana,

all'indirizzo di posta elettronica [pietro.arrica@agenzia demanio.it](mailto:pietro.arrica@agenzia demanio.it) e, in conoscenza, a [dre.sardegna@agenzia demanio.it](mailto:dre.sardegna@agenzia demanio.it).

**21.** L'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato "Informativa privacy" (**Allegato 3**).

**22.** Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dal D.P.R. 296/2005, dal R.D. 827/1924 e, per quanto non espressamente previsto, dal Codice Civile e dalle leggi e regolamenti in materia. Per ogni eventuale controversia ad essi attinente, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Cagliari.

### **AVVERTENZE**

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 c.p. 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 altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

Cagliari, 01.08.2024

**Il Direttore Regionale**

Dott.ssa Rita Soddu