



# COMUNE DI BARADILI

## PROVINCIA DI ORISTANO

Via V. Emanuele, 5 09090 Baradili

Tel. 0783/95095

Fax 0783/95355

cod. fisc. 80007220959

E-Mail [comune.baradili@tiscali.it](mailto:comune.baradili@tiscali.it)

### BANDO DI GARA

#### AFFIDAMENTO IN REGIME DI LOCAZIONE AD USO STUDIO PRIVATO DEL LOCALE EX AMBULATORIO COMUNALE

**Aggiudicazione con offerte al rialzo più vantaggioso sul prezzo base a norma dell'art. 73 lett. c) e  
succ. art. 76 1^ e 2^ comma, del R.D. n. 827/1924**

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVO-CONTABILE

In esecuzione della determinazione n. 108 del 03.11.2023

#### RENDE NOTO

##### Art. 1

##### Stazione appaltante

Comune di Baradili, Via V. Emanuele, n. 5 – 09090 Baradili (OR) Tel. 0783.95095 - FAX 078.95355

E-mail: [comune@comune.baradili.or.it](mailto:comune@comune.baradili.or.it) - PEC: [protocollo@pec.comune.baradili.or.it](mailto:protocollo@pec.comune.baradili.or.it) - Sito internet:  
[www.comune.baradili.or.it](http://www.comune.baradili.or.it)

##### Art. 2

##### Oggetto

Affidamento in regime di locazione del locale ex ambulatorio comunale, ubicato nell'edificio ex Centro Sociale posto in via Turri n 18/c identificato in catasto al f. 9 mapp 441 sub 2, da adibire ad **uso studio privato** della superficie utile di mq. 45, come meglio descritta nella planimetria allegata

Il locale verrà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'affidamento costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Baradili e di altri enti pubblici;

##### Art. 3

##### Durata

La durata della locazione viene determinata in anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

Il suddetto termine potrà essere prorogato per uguale periodo, al primo rinnovo obbligatorio, ove non diversamente stabilito dalle disposizioni di Legge, fatta salva la facoltà di diniego al rinnovo da parte del Comune alla prima scadenza, in caso di particolari condizioni, e di disdetta delle parti, a mezzo raccomandata A/R o via pec, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza naturale del contratto.

L'eventuale recesso anticipato dovrà essere comunicato dalle parti con preavviso minimo di giorni 90 dalla scadenza annuale.

Al termine della locazione nessuna somma sarà in ogni caso dovuta dal Locatore al Locatario, neppure a titolo di avviamento.

##### Art. 4

##### Canone/Corrispettivo

Il valore del corrispettivo per la locazione del locale comunale, come identificata all'art 2, è determinato forfetariamente, in considerazione dell'interesse ad incentivare il radicamento di attività economiche sul

territorio, nell'importo di € **1475,41 (euro millequattrocentosettantacinque/41)** di base annua, con offerte al rialzo, oltre IVA di legge.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78, e s.m.i. in base all'aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, relativo al mese precedente a quello di inizio di tale annualità. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente.

Rimarranno a carico del locatario le spese relative alle utenze.

Il Canone annuo deve essere versato in 4 (quattro) rate trimestrali, con scadenza rispettivamente al 5 gennaio, 5 aprile, 5 luglio, 5 ottobre, salvo diversamente stabilito dal contratto di locazione, con versamento sul codice iban IT13D010158555000000000354 intestato a Tesoreria Comunale, ovvero a mezzo modello PagoPa.

Il ritardato pagamento di una rata di canone comporterà l'applicazione degli interessi al tasso legale calcolati per ogni giorno di ritardo.

Il mancato e reiterato ritardato pagamento di 3 canoni consecutivi secondo i termini contrattuali, comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione, con l'obbligo del locatario di rilasciare immediatamente i locali concessi in locazione

Eventuali contestazioni inerenti l'interpretazione e/o l'esecuzione del contratto non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del canone nei termini stabiliti.

Ove ammessa la rateizzazione, al ritardato pagamento di ogni rateo consegue l'applicazione degli interessi al tasso legale calcolati per ogni giorno di ritardo, salvo diversa determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale

#### **Art. 5**

##### **Procedura di assegnazione**

L'assegnazione dei locali avverrà ai sensi di quanto previsto dalla deliberazione della Giunta comunale n. 45 del 12.09.2023, secondo quanto specificato nel presente bando.

L'Aggiudicazione verrà effettuata in favore del concorrente che presenti l'offerta al rialzo più vantaggioso sul prezzo base a norma dell'art. 73 lett. c) e succ. art. 76 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> comma, del R.D. n. 827/1924

#### **Art. 6**

##### **Soggetti assegnatari**

Possono partecipare al presente bando tutti i soggetti economici interessati ad esercitare una attività nel locale comunale da adibire ad **uso studio** privato, già esistenti o per nuove attività

#### **Art. 7**

##### **Requisiti di ammissione**

a) Gli operatori economici esistenti dovranno essere in possesso alla data di presentazione della domanda di partecipazione, dei seguenti requisiti:

- iscrizione all'Albo professionale o al Registro delle Imprese della Camera di Commercio o analoghe, a seconda della tipologia di attività esercitata;
- insussistenza di cause di esclusione con divieto di concludere contratti con la P.A. e non trovarsi in alcuna delle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione

b) Gli operatori che intendano avviare una nuova attività, dovranno provvedere nel termine di 60 giorni dalla decorrenza della locazione alla regolare costituzione della ditta per l'attività da esercitare nel locale.

L'attività da realizzare nel locale dovrà risultare compatibile con le leggi, i regolamenti e le vigenti norme in materia di attività produttive e di urbanistica.

Non sono ammissibili attività classificate quali insalubri di prima classe, o che nel ciclo lavorativo, producano rumori o emissioni in atmosfera di disturbo all'abitato circostante.

#### **Art. 8**

##### **Termine e modalità per la presentazione delle domande di ammissione**

Le domande di ammissione, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire, a pena di esclusione, al Comune di Baradili, Ufficio protocollo, Via Vittorio Emanuele 5 09090 Baradili, **entro le ore 13:00 del giorno 17.11.2023**, in uno dei seguenti modi:

- con consegna diretta all'ufficio protocollo del Comune, dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13, 00, che consegnerà in tal caso un'apposita ricevuta;
- con raccomandata A/R a mezzo Poste Italiane spa;
- con analogo strumento alla raccomandata con avviso di ricevimento a mezzo di corrieri specializzati.

La domanda di ammissione dovrà recare in allegato la documentazione richiesta e dovrà essere presentata secondo le modalità previste nel presente bando e nel disciplinare di gara.

Resta inteso che il recapito della domanda di ammissione rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

La domanda di partecipazione con l'unita documentazione richiesta, dovrà essere contenuta in un plico sigillato, controfirmato su tutti i lembi di chiusura in modo da garantirne la segretezza e contrassegnato dall'indicazione del mittente e dalla seguente dicitura:

**“LOCAZIONE AD USO STUDIO PRIVATO DEL LOCALE EX AMBULATORIO COMUNALE ”**

### **Art. 9 Obblighi del locatario**

Sono a carico del locatario:

- tutte le spese relative alle utenze (gas, energia elettrica, acqua, fognatura/depurazione, telefono, etc), nonché le spese per il relativo subentro e gli eventuali nuovi allacci alle reti di pubblici servizi che si rendessero necessari per l'espletamento dell'attività.
- Imposte e tasse previste dalla normativa vigente;
- Arredi e quant'altro si rendesse necessario per l'esercizio dell'attività;
- Spese di registrazione del contratto ed ogni altro adempimento fiscale correlato;
- Assicurazioni RCVT e incendio;
- Eseguire i lavori di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari;
- Prendere in consegna i locali e servirsene in modo corretto per l'uso consentito;
- Risarcire il Comune per i danni derivanti agli immobili locati o attrezzature messi a disposizione, ad eccezione di quelli connessi con l'uso normale e di quelli per i quali si dimostri che si sono verificati per causa non imputabili a negligenza o incuria;
- Restituire i locali al locatore nello stesso medesimo stato in cui sono stati ricevuti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso e fatte salve eventuali migliorie autorizzate dal locatore;
- Procedere ad avviare l'attività nei locali entro un 60 giorni dalla stipula del contratto ed esibire la relativa documentazione giustificativa al Comune ;

### **Art. 10 Responsabilità e assicurazioni**

Il Locatario è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi o al Locatore in dipendenza della locazione ed è a suo carico il risarcimento per intero dei danni stessi.

Il Locatario dovrà stipulare con primaria compagnia di assicurazioni, un'apposita polizza assicurativa a copertura di tutti i rischi per danni agli immobili, agli impianti, alle attrezzature, alle dotazioni, etc. dovuti ad incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo.

Il Locatario dovrà presentare al Locatore una copia della suddetta polizza in corso di validità.

Il Locatario esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi.

### **Art. 11 Graduatoria finale**

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che **presenterà il rialzo più vantaggioso sul prezzo base a norma dell'art. 73 lett. c) e succ. art. 76 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> comma, del R.D. n. 827/1924;**

Le comunicazioni inerenti la presente procedura di gara saranno pubblicate, ad ogni effetto di legge, sul sito istituzionale del comune di Baradili [www.comune.baradili.or.it](http://www.comune.baradili.or.it) ovvero all'indirizzo mail comunicato dai concorrenti

#### **Art. 12 Garanzie richieste**

Il soggetto aggiudicatario dovrà costituire una cauzione definitiva, pari a Euro 180,00 (Centottanta/00);  
Il versamento dovrà essere eseguito sul codice iban IT13D010158555000000000354 intestato alla Tesoreria Comunale o mediante modello PagoPa, prima della stipula del contratto di locazione.

In caso di inadempienza alle condizioni contrattuali l'Amministrazione comunale avrà diritto di rivalersi sulla cauzione predetta.

#### **Art. 13 Stipula contratto**

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato sotto forma di scrittura privata autenticata o in forma pubblico amministrativa.

Tutte le spese, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla registrazione del contratto di locazione saranno a carico del locatario

#### **Art. 14 Cessione del contratto e subappalto**

E' vietata la cessione del contratto e il subappalto.

E' fatto espresso divieto al locatario di cedere in tutto o in parte e sotto qualsiasi forma gli immobili oggetto della presente locazione, pena la decadenza del contratto.

Qualsiasi uso difforme dall'attività consentita comporterà la risoluzione del contratto

#### **Art. 15 Risoluzione del contratto**

Il contratto si riterrà risolto ex art. 1456 c.c. a semplice richiesta del locatore in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione degli obblighi previsti a carico del locatario;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la locazione dell'immobile;
- cessione delle singole attività a terzi;
- mancato e reiterato ritardato pagamento di 3 (tre) canoni consecutivi secondo i termini contrattuali;

In caso di risoluzione del contratto il Locatario non avrà diritto a compensi o indennità per alcun titolo e al locatore sarà riservata ogni azioni per risarcimento danni.

La cauzione prestata sarà restituita entro 60 (sessanta) giorni dalla data di cessazione della locazione, previo accertamento in contraddittorio tra le parti dell'inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del Locatario e/o di somme comunque dovute dal Locatario al locatore.

#### **Art. 16 Informazioni**

Il presente Avviso e i relativi allegati sono pubblicati all'Albo pretorio informatico e nella sezione "Amministrazione trasparente" / sotto-sezione "Bandi di gara e contratti" sul sito internet istituzionale dell'Ente [www.comune.baradili.or.it](http://www.comune.baradili.or.it).

Per informazioni di carattere procedurale e tecnico è possibile rivolgersi telefonicamente al n. 0783.95095 – via mail [ragbaradili@tiscali.it](mailto:ragbaradili@tiscali.it) - via PEC [finanziario@pec.comune.baradili.or.it](mailto:finanziario@pec.comune.baradili.or.it)

La responsabilità del procedimento è in capo al Responsabile del Servizio finanziario, Rag. Carla Piras, nella sua qualità di Responsabile del patrimonio.

**Art. 17**  
**Procedure di ricorso**

Nel caso in cui insorgano controversie sull'interpretazione del presente Avviso e dell'interpretazione della clausole del contratto di locazione che sarà stipulato con il Locatario si farà ricorso esclusivamente al foro di Oristano

**Art. 18**  
**Pubblicazione**

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito istituzionale [www.comune.baradili.or.it](http://www.comune.baradili.or.it)

Il Responsabile del Servizio  
Rag. Carla Piras

