



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA ASSESSORATO
DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

BANDO DI GARA

BANDO PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA, UBICATO IN COMUNE DI CAGLIARI, DENOMINATO "EX CARCERE MINORILE DI GIORGINO", DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FG. A/24 PART. 763 ED AL CATASTO TERRENI AL FG. 24, PART. 763 - CESPITE 122004900436.

Informazioni generali

Amministrazione procedente: Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

Indirizzo: Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari

Telefono: 070/6064100

Sito Internet: sezione "Servizi alle imprese – Bandi e gare d'appalto" e sezione "Servizi al cittadino – Bandi".

Contatto e-mail: eell.demanio.patrimonio@regione.sardegna.it

PEC: eell.dempatr.ca@pec.regione.sardegna.it

Responsabile del procedimento: Ing. Alessandro Naitana

Art. 1 - Oggetto della procedura, sopralluogo e chiarimenti

Si rende noto che la Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari, in esecuzione della deliberazione della Giunta regionale n. 5/28 del 6 febbraio 2015, intende procedere alla vendita ai sensi dell'art. 1, comma 5, della Legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35 e dell'art 73, lett. C) del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, dell'immobile di sua proprietà ubicato nel Comune di Cagliari, denominato "Ex Carcere Minorile di Giorgino", distinto al catasto fabbricati al Fg. A/24 Part. 763 (cat. B/1 – Collegi e convitti) ed al catasto terreni al Fg. 24, Part. 763.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA ASSESSORATO
DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

L'immobile oggetto della presente procedura di gara sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento della stipula dell'atto di compravendita.

E' data la possibilità ai concorrenti di prendere chiara e completa conoscenza delle condizioni degli immobili oggetto del presente bando, dal 26 agosto al 9 settembre 2020, recandosi sul posto, previo appuntamento da richiedere ai seguenti indirizzi e-mail: msolinas@regione.sardegna.it o alafauci@regione.sardegna.it.

La richiesta di sopralluogo deve indicare le generalità delle persone incaricate di effettuarlo, il contatto telefonico e l'indirizzo di posta elettronica/ PEC, cui indirizzare la convocazione.

I partecipanti alla gara dovranno dichiarare di conoscere le condizioni dell'immobile per aver effettuato sopralluogo o, in alternativa, di avervi rinunciato e di accettare la vendita nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza nulla perciò pretendere, al riguardo, dall'Amministrazione alienante verso cui non potranno in seguito eccepire alcunché.

Art. 2 - Descrizione dell'immobile

Complesso immobiliare, denominato Ex Carcere minorile di Giorgino, in cattivo stato di conservazione e bisognoso di opere di ristrutturazione e recupero conservativo, è costituito da una struttura principale di mq 1851, realizzata in pietra e cemento armato, caratterizzata da ampi ballatoi di distribuzione e vaste terrazze vista mare su un'area della superficie di mq 4.047.

Per una completa descrizione ed individuazione e per ogni ulteriore elemento conoscitivo utile si rinvia al fascicolo immobiliare informativo allegato quale parte integrante e sostanziale del presente bando di gara e della procedura di vendita in oggetto.

Art. 3 – Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta è stabilito in **€ 1.040.000,00**

Art. 4 - Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla gara, a pena di esclusione, le persone fisiche e giuridiche che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- 1) non avere rapporti debitori, a qualsiasi titolo e/o altra vicenda contenziosa giurisdizionale nei confronti dell'Amministrazione regionale;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA ASSESSORATO
DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

- 2) non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 quater codice penale e, in caso di persona giuridica, ai sensi del D.lgs. 231/2001;
- 3) non aver riportato sentenze penali di condanna, passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 codice di procedura penale per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale ovvero per corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45 paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione non opera quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
- 4) la non sussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. del 6/9/2011 n. 159;
- 5) non essere in stato di interdizione o inabilitazione e non avere a proprio carico procedure in corso per la dichiarazione di tali stati;
- 6) in caso di impresa, non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, non aver presentato domanda di concordato preventivo, non avere in corso a proprio carico tali procedure e non averle avute nel quinquennio antecedente la gara;
- 7) non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla procedura di alienazione, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte stabilito dall'art. 7 del presente bando e devono sussistere per tutta la durata della procedura fino alla stipulazione dell'atto di vendita.

In caso di partecipazione di una persona giuridica i predetti requisiti devono essere posseduti anche dal rappresentante legale.

In caso di partecipazione congiunta di una pluralità di persone, i predetti requisiti dovranno essere posseduti da tutti i partecipanti.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA ASSESSORATO
DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

Essi sono comprovati, **a pena di esclusione**, mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 sottoscritta dal concorrente contestualmente all'istanza di partecipazione, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità, preferibilmente in conformità al modulo allegato A) al presente Bando.

In caso di domanda di partecipazione presentata per il tramite di un procuratore speciale, il concorrente, **a pena di esclusione**, deve allegare alla domanda una procura speciale notarile, oppure copia autentica della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che sottoscrive la dichiarazione d'offerta.

Non è ammessa la partecipazione alla gara per persona da nominare.

Art. 5 – Garanzia a corredo dell'offerta e spese istruttorie

A garanzia della serietà dell'offerta è richiesta, **a pena di esclusione**, una cauzione provvisoria di **€ 20.800,00 pari al 2% del prezzo a base d'asta** da costituire secondo le seguenti modalità:

- a) **Fideiussione bancaria o assicurativa** (rilasciata da Impresa di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni) **o rilasciata da intermediari finanziari iscritti** nell'Albo di cui all'articolo 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di società di revisione iscritte nell'Albo previsto dall'art. 161 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, con scadenza il 180° giorno successivo alla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte, accesa in favore della Regione Autonoma della Sardegna – Servizio demanio e patrimonio di Cagliari, 09123 Cagliari, con la seguente causale "cauzione a garanzia dell'offerta presentata nella gara per la vendita dell'immobile regionale denominato "Ex Carcere Minorile di Giorgino".

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Regione Autonoma della Sardegna.

- b) **Assegno circolare non trasferibile** intestato a Regione Autonoma della Sardegna con scadenza il 180° giorno successivo alla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA ASSESSORATO
DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

Le garanzie prestate dai concorrenti esclusi dalla gara saranno svincolate contestualmente alla comunicazione dell'esclusione.

Le garanzie prestate dai concorrenti ammessi e non vincitori saranno svincolate contestualmente alla stipulazione del contratto di vendita all'esito delle operazioni di gara.

È inoltre richiesto, a pena di esclusione, un contributo per spese istruttorie pari a € 150,00 (euro centocinquanta/00) eseguito secondo una delle seguenti modalità:

- a) Bonifico bancario presso Banco di Sardegna Spa (Tesoreria Regionale), intestato alla Regione Autonoma della Sardegna, con le coordinate **Codice IBAN: IT/72/L/01015/04999/000070673111, Codice BIC SWIFT: BPMOIT22;**
- b) Pagamento per cassa, ammesso esclusivamente presso gli sportelli del Tesoriere regionale (attualmente tutte le filiali del Banco di Sardegna).

In entrambi i casi la causale dovrà indicare: il capitolo del bilancio regionale, il CDR e il motivo del pagamento:

“Capitolo EC372.065, C.d.R. 00.04.01.03 – contributo spese istruttorie Bando ex Carcere Giorgino.

Le somme versate a titolo di contributo spese istruttorie verranno definitivamente acquisite all'erario regionale e non saranno restituite in alcun caso.

Art. 6 – Metodo di gara e data della gara

La gara sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete, in aumento libero rispetto al prezzo a base d'asta.

L'apertura delle buste avverrà il giorno 18 settembre alle ore 11.00 presso la sede dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari, Viale Trieste, 186 - sala riunione p. 4°.

Art. 7 – Modalità di partecipazione

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire, **a pena di esclusione**, la domanda di partecipazione, corredata della documentazione di cui agli artt. 4 e 5 del presente bando e dell'offerta economica secondo le modalità di seguito precisate.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA ASSESSORATO
DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

Il plico contenente la domanda di partecipazione e l'offerta dovranno pervenire per posta raccomandata A/R, oppure a mano al protocollo del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari, Viale Trieste 186 – 09123 Cagliari **entro e non oltre le ore 13,00 del 17 settembre 2020**.

I plichi che perverranno in ritardo rispetto ai predetti termini non verranno presi in considerazione: a tale scopo faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti, all'atto del ricevimento, dall'Ufficio Protocollo del Servizio.

Il recapito dei plichi entro il termine rimane ad esclusivo rischio del mittente e non farà fede il timbro postale di spedizione.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo del Servizio è il seguente: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 11,00 alle ore 13,00 ad eccezione delle giornate festive infrasettimanali.

La gara sarà dichiarata deserta se, trascorsa l'ora fissata, non sarà pervenuta alcuna offerta.

Il plico dovrà essere, **a pena di esclusione**, non trasparente, sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e recare il nome e cognome o della ragione o denominazione sociale del mittente, l'indirizzo, nonché la dicitura: **NON APRIRE. "Asta pubblica per la vendita dell'immobile di proprietà regionale denominato "Complesso immobiliare ex Carcere Minorile di Giorgino"**.

Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, due buste non trasparenti, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti, ciascuna, l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, **"BUSTA A - DOCUMENTI"** e **"BUSTA B - OFFERTA"**.

In particolare, nella **"BUSTA A – DOCUMENTI"** deve essere inserita, **a pena di esclusione**:

- 1) la domanda di partecipazione debitamente firmata comprendente i documenti e le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio in ordine ai requisiti di cui al precedente art. 4, accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, conformemente al modello A) allegato al presente bando;
- 2) l'originale della fideiussione o l'originale dell'assegno circolare a garanzia dell'offerta ai sensi dell'art. 5 del presente bando;
- 3) la ricevuta di pagamento del contributo per le spese istruttorie, versato secondo le modalità di cui all'art. 5 del presente bando.

Nella **"BUSTA B – OFFERTA"**, sempre **a pena di esclusione**, deve essere inserita l'offerta economica, in bollo da € 16,00, redatta in conformità al modello B) allegato al presente bando,



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA ASSESSORATO
DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

debitamente sottoscritta, **recante l'importo in cifre ed in lettere dell'offerta espresso in euro, superiore a quello posto a base d'asta**. Ove vi sia discordanza fra l'importo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione.

L'assenza della marca da bollo nell'offerta non è causa di esclusione, ma è soggette a regolarizzazione mediante l'invio della documentazione all'Agenzia delle Entrate per il pagamento dell'imposta non corrisposta e della relativa sanzione amministrativa.

L'offerta è vincolante ed irrevocabile fino al termine di 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

Saranno escluse le offerte di importo pari o inferiore al prezzo a base d'asta nonché le offerte sostitutive od aggiuntive e quelle condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o altrui.

I modelli A) e B) allegati al presente bando sono reperibili presso gli uffici del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari, Viale Trieste 186 – 09123 Cagliari e scaricabili dal sito internet istituzionale www.regione.sardegna.it, nella sezione “Servizi alle imprese – Bandi e gare d'appalto” e nella sezione “Servizi al cittadino – Bandi”.

La presentazione delle domande di partecipazione comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione delle norme contenute nel presente bando.

Art. 8 – Svolgimento della gara

La gara sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete, in aumento libero rispetto al prezzo a base d'asta.

Il seggio di gara è presieduto dal Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari, assistito da almeno due dipendenti regionali in qualità di testimoni.

Ricevute tutte le offerte, il Presidente procederà, nelle date e nell'ora indicate all'art. 6 del presente bando ad aprire i plichi pervenuti e, di seguito, la “BUSTA A – DOCUMENTI” contenuta in ciascun plico; verificherà, quindi, la completezza e la regolarità della documentazione ivi contenuta e, in caso di riscontro positivo, procederà all'apertura della “BUSTA B - OFFERTA”.

All'esito dell'apertura e dell'esame dei plichi il Presidente formerà una graduatoria provvisoria in base alle offerte superiori a quella posta a base d'asta.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che presenterà la maggiore offerta.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA ASSESSORATO
DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

L'Amministrazione si riserva il diritto di aggiudicare la procedura anche in presenza di una sola offerta valida.

Se due o più concorrenti, presenti alla gara, offerissero lo stesso prezzo, si procederà nella medesima adunanza, ad una licitazione tra essi soli ad offerte segrete.

Ove anche uno solo di coloro che hanno fatto identiche offerte non fosse presente, oppure i presenti non vogliono migliorare le offerte presentate, si procederà mediante sorteggio.

L'aggiudicazione provvisoria risulta dal verbale attestante lo svolgimento della gara e dalla determinazione di approvazione dello stesso.

Art. 9 – Stipulazione del contratto

Dopo l'aggiudicazione provvisoria, il Servizio procederà alla verifica dei requisiti dichiarati dal concorrente nella domanda di partecipazione. In caso di esito positivo, il Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari aggiudicherà definitivamente la gara al miglior offerente.

Salvo motivate proroghe disposte dall'Amministrazione regionale, **i termini perentori** per la stipula del contratto di vendita sono fissati in **60 (sessanta)** giorni dalla ricezione dell'aggiudicazione definitiva.

In caso di verifica negativa dei requisiti o in caso di mancata stipula del contratto entro i termini di cui sopra, l'aggiudicatario sarà ritenuto rinunciatario e, fatti salvi i maggiori danni da quantificarsi in separata sede, l'Amministrazione regionale procederà ad incamerare la cauzione. In tale ipotesi, si procederà ad aggiudicare la gara e proporre la stipula in favore del secondo in graduatoria e così via per i successivi, fino ad esaurimento della graduatoria dei concorrenti idonei.

Il migliore offerente sarà l'aggiudicatario.

Nel rispetto del termine di cui sopra, la data di stipula del rogito sarà concordata con l'aggiudicatario definitivo.

Il contratto sarà stipulato da un notaio scelto dall'acquirente presso gli uffici del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari.

Il prezzo della compravendita sarà corrisposto nel seguente modo:

a) **20% mediante bonifico bancario** presso Banco di Sardegna SpA (Tesoreria Regionale), intestato alla Regione Autonoma della Sardegna, con le coordinate **Codice IBAN: IT/72/L/01015/04999/000070673111, Codice BIC SWIFT: BPMOIT22**, recante la seguente



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA ASSESSORATO
DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale Enti Locali e Finanze
Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

causale: **“Capitolo EC410.001, C.d.R. 00.04.01.03 – Acconto compravendita Ex Carcere Minorile di Giorgino”** da effettuarsi **almeno 20 giorni prima della stipula del contratto di compravendita a titolo di acconto;**

b) il **restante 80%, almeno 10 giorni prima della sottoscrizione del contratto di compravendita**, da comprovare mediante copia di **ordine irrevocabile di bonifico** emesso dall'aggiudicatario definitivo in favore della Regione Autonoma della Sardegna, con le stesse modalità di cui al precedente punto a), che sarà allegato all'atto.

La vendita è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali nella misura di legge. Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario.

Art. 10 - Informazioni

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso il Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari, Viale Trieste 186, Cagliari oppure via e-mail a:

ell.demanio.patrimonio@regione.sardegna.it

Il responsabile del procedimento è l'Ing. Alessandro Naitana, Direttore del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari.

Si avverte, infine, che si agirà a termini di legge nei confronti di chiunque, con violenza, minacce, promesse, doni o altri mezzi fraudolenti, impedisca o turbi il normale svolgimento della gara.

Si allega al presente bando:

1. Scheda informativa dell'immobile
2. Modello A) - Schema di domanda
3. Modello B) - Offerta economica

Il Direttore del Servizio

Ing. Alessandro Naitana