



COMUNE DI MORGONGIORI

PROVINCIA DI ORISTANO

VIA RINASCITA N.6 – 09090 MORGONGIORI (OR)
TEL. 0783/932112 – FAX 0783/932276 – CF.00074170952
ufficiotecnico@comune.morgongiori.or.it / utc.morgongiori@pec.it

- UFFICIO TECNICO -

Prot.826 del 10.02.2026

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MORGONGIORI UBICATO NELLA VIA SANTA SUIA N.4 DA ADIBIRE A COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI

BANDO ASTA PUBBLICA

Il Comune di Morgongiori intende locare per la durata di **anni dieci**, mediante procedura di asta pubblica da esperirsi con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base dell'asta ex art.73, c.1 lett.c), del R.D. 23.05.1924, n.827, l'immobile ubicato nella via Santa Suia al civico n.4 da adibire a comunità alloggio per anziani (CAA) ovvero a residenza integrata per anziani (RIA), come meglio individuato nelle planimetrie allegate al presente bando.

DATI GENERALI

Amministrazione aggiudicatrice: Comune di Morgongiori, via Rinascita n.6 - c.a.p. 09090 Morgongiori (Or), tel.0783/932212, e_mail: protocollo@comune.morgongiori.or.it – e_mail certificata: protocollo@pec.comune.morgongiori.or.it

Oggetto del bando: Oggetto del presente bando è la locazione dell'immobile ubicato nella via Santa Suia al civico n.4 da adibire a comunità alloggio per anziani (CAA) ovvero a residenza integrata per anziani (RIA).

Normativa di riferimento: Il presente procedimento non rientra nell'ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici approvato con D.Lgs. n.36/2023. Trattandosi di locazione di immobile ad uso non abitativo di proprietà comunale, la normativa di riferimento è la legge 27 luglio 1978 n.392 e ss.mm.ii. (locazioni di immobili ad uso diverso da quello abitativo) e le norme sulla locazione previste dal codice civile (artt.1571-1614).

Durata della locazione: In considerazione che l'operatore economico dovrà effettuare un investimento con risorse proprie per il completamento della sistemazione esterna e la fornitura di arredi e attrezzature per rendere funzionale ed operativa la struttura, la durata della locazione è fissata in **anni 10 (dieci)**, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabili per altri 10 ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Prezzo a base di offerta: il prezzo a base d'asta, a titolo di canone mensile di locazione, è fissato in 2.000,00 € (duemila), importo esente da IVA, con offerta in rialzo. L'importo del canone offerto dovrà essere pari o superiore all'importo di 2.000 € posto a base di gara. L'importo offerto dovrà essere arrotondato all'euro, non saranno presi in considerazione canoni espressi con frazioni di euro (centesimi), in tal caso l'offerta verrà arrotondata d'ufficio all'unità inferiore.

Modalità di pagamento: il canone di locazione dovrà esser versato in rate mensili anticipate, salva diversa pattuizione tra le parti.

Procedura di affidamento e criterio di aggiudicazione: la procedura di affidamento è il pubblico incanto, secondo il criterio del massimo rialzo sull'importo del canone mensile posto a base di gara. In caso di parità nell'offerta si procederà a norma dell'art.77 del R.D. n.827/1924, offerta segreta migliorativa ovvero estrazione.

Soggetti ammessi: La partecipazione alla gara è riservata ai seguenti soggetti:

- a) Cooperative, società, ditte individuali in forma singola o associata, associazioni già costituite alla data di presentazione della domanda o da costituirsi.

I Consorzi e i Raggruppamenti, in sede di offerta sono tenuti a dichiarare i rispettivi componenti. E' fatto divieto ai soggetti partecipanti in forma consorziata o in raggruppamento di partecipare in qualsiasi altra forma alla presente gara pena l'esclusione dalla gara.

Requisiti partecipazione: I concorrenti, per essere ammessi a partecipare alla gara, dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti, da dichiarare con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà:

1. Avere una comprovata esperienza nella gestione diretta, da almeno 3 anni alla data di pubblicazione del bando, di: comunità alloggio per anziani (CAA), residenze integrate per anziani (RIA), centri di accoglienza per anziani-minori-inabili.
2. Avere avuto un fatturato minimo nel settore oggetto dell'attività da svolgere di 2.000.000 (duemilioni) di euro, nel triennio 2023, 2024, 2025.

Modalità di partecipazione e termine di presentazione delle offerte: I soggetti interessati dovranno far pervenire apposita istanza secondo le modalità di seguito indicate:

Indirizzo: Comune di Morgongiori, via Rinascita n.6, 09090 Morgongiori (Or).

Termine: **ore 13:30 del giorno giovedì 12 marzo 2026.**

Modalità: in plico chiuso e sigillato con nastro adesivo, a mezzo di raccomandata del servizio postale, agenzia di recapito autorizzata o con consegna a mano all'ufficio protocollo. La busta oltre l'indicazione del nome e l'indirizzo del mittente dovrà contenere, ben visibile, la seguente dicitura: "offerta per la locazione dell'immobile da adibire a casa di riposo per anziani - scadenza ore 13:30 del 12.03.2026"

Il plico, a pena di esclusione, deve contenere al suo interno la seguente documentazione:

- 1) La documentazione amministrativa richiesta e in particolare la domanda di partecipazione e la dichiarazione circa il possesso dei requisiti, resa ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, redatta in conformità al "Modello_1" allegato al presente bando;
- 2) Una busta debitamente sigillata con ceralacca e/o nastro adesivo, controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione del mittente e la dicitura **"Offerta Economica"** e contenente al suo interno l'offerta economica redatta in conformità al "Modello_2" predisposto dalla stazione appaltante e allegato al presente bando.

Apertura delle offerte e aggiudicazione: L'apertura delle offerte verrà effettuata, in seduta pubblica, il giorno martedì 17 marzo 2026 alle ore 10:00 presso la sede del comune di Morgongiori in via Rinascita n.6.

Possono presenziare all'apertura delle buste i rappresentanti dei soggetti che hanno presentato offerta.

Resta chiarito e inteso che:

1. *Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.*
2. *Trascorso il termine fissato, non verrà riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di quella precedente.*
3. *Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.*

4. *Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente.*
5. *In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art.77 del R.D. n.827/1924.*
6. *L'offerta dell'aggiudicatario è vincolante fino al termine indicato dall'Amministrazione per la stipula del contratto. La mancata presentazione alla stipula nel giorno e ora indicati dall'Amministrazione equivale a rinuncia all'aggiudicazione.*
7. *All'esito della procedura di gara l'Ente comunica tempestivamente, all'aggiudicatario l'avvenuta aggiudicazione, agli esclusi i motivi dell'esclusione. Ogni altra notizia in merito all'esito della procedura è resa nota mediante pubblicazione nel sito internet del Comune di Morgongiori.*
8. *Tutte le dichiarazioni inerenti il possesso dei requisiti di ammissione e le cause di esclusione dalla gara, potranno essere successivamente verificate da parte della stazione appaltante, con riferimento a qualunque concorrente. In caso di accertata mancanza dei requisiti di carattere tecnico e/o generale, dichiarati dall'aggiudicatario provvisorio, si procederà all'annullamento dell'aggiudicazione provvisoria, all'esclusione dell'aggiudicatario. Si procederà quindi all'eventuale nuova aggiudicazione in favore del secondo classificato. Qualora anche per il nuovo aggiudicatario non fosse accertato il possesso dei requisiti di carattere tecnico e/o generale dichiarati, l'Amministrazione provvederà a bandire una nuova gara.*
9. *In caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto o di affidamento. Si procede all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la prima migliore offerta. L'affidamento avviene alla medesime condizioni economiche già proposte in sede di gara. Si avvarrà altresì della stessa facoltà anche in caso di indisponibilità del soggetto aggiudicatario alla stipula del contratto.*
10. *La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi del D.P.R. 642/72 e pertanto sarà sottoposta alle segnalazioni previste dalla legge.*
11. *Nella procedura di gara saranno rispettati i principi di riservatezza delle informazioni fornite, ai sensi del D.Lgs 196/2003, compatibilmente con le funzioni istituzionali, le disposizioni di legge e regolamentari concernenti i pubblici appalti e le disposizioni riguardanti il diritto di accesso ai documenti ed alle informazioni.*
12. *Qualora il dichiarante nel formulare l'offerta rilasci più dichiarazioni definitivamente sostitutive di certificazione e/o più dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà e/o più autocertificazioni, relative alla procedura aperta in oggetto, le stesse sono da ritenersi valide se datate e sottoscritte e accompagnate anche da un'unica copia del documento di identità del dichiarante.*
13. *E' esclusa la competenza arbitrale.*
14. *Avverso le decisioni della commissione di gara è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. Sardegna entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla conoscenza dell'atto.*

Cauzioni e garanzie richieste: Per la partecipazione alla gara non è chiesta nessuna cauzione provvisoria. L'aggiudicatario prima della sottoscrizione del contratto dovrà provvedere a stipulare idonee garanzie assicurative come di seguito indicato:

- *polizza fideiussoria di importo pari ad una annualità del canone offerto in sede di gara da rinnovare anno per anno per tutta la durata contrattuale. La polizza è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, pagamento del canone di locazione compreso, e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse. La polizza deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro*

quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il mancato rinnovo della polizza determina la risoluzione in danno del contratto.

- *polizza di assicurazione contro il rischio d'incendio dei locali concessi in locazione, con estensione anche per eventi sociopolitici e atti vandalici, per un massimale di 1.000.000 €, pari al valore delle strutture in locazione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale.*
- *polizza di responsabilità civile verso terzi e per danni a persone e cose derivante dall'esercizio dell'attività per un massimale di 500.000 €, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale.*

Sopralluogo: I soggetti interessati potranno effettuare il sopralluogo della struttura previo appuntamento da concordare con il Responsabile del procedimento.

Altre informazioni: Per quanto non contenuto nel presente avviso si fa riferimento al capitolato d'oneri allegato al presente bando.

Responsabile del procedimento: Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Giorgio Murranca, contattabile per informazioni al seguente recapito telefonico 0783/027804.

Morgongiori, lì 10.02.2026

Il Responsabile del servizio tecnico
(Ing. Giorgio Murranca)