

**Enti Pubblici**  
**Aziende Regionali**  
**A.R.S.I.A.L.**

Avviso

**AVVISO: COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA NEL COMUNE DI  
TARQUINIA (VT) STRADA MONTEROZZI MARINA INDIVIDUATA ANCHE STRADA  
PROVINCIALE PORTO CLEMENTINO -PROCEDURA DI LOCAZIONE IMMOBILE**

**AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO E L'INNOVAZIONE DEL LAZIO**
**AVVISO – ASTA PUBBLICA**

**OGGETTO: PROCEDURA APERTA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA NEL COMUNE DI TARQUINIA (VT) STRADA MONTEROZZI MARINA INDIVIDUATA ANCHE STRADA PROVINCIALE PORTO CLEMENTINO**

**Indice generale**

1. INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA .....	2
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA .....	3
3. UBICAZIONE .....	3
4. DURATA DELLA LOCAZIONE .....	4
5. IMPORTO A BASE D'ASTA .....	5
6. DOCUMENTAZIONE DI GARA .....	5
7. SOPRALLUOGO .....	6
8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE DA PARTE DEI CONCORRENTI .....	6
9. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE .....	7
10. SOCCORSO ISTRUTTORIO .....	10
11. GARANZIE E CAUZIONI.....	10
12. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE .....	11
13. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI GARA .....	12
14. AGGIUDICAZIONE .....	14
15. TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE.....	15
16. PUBBLICITÀ .....	16
17. TRATTAMENTO DEI DATI .....	16
18. CONTROVERSIE .....	18
19. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO.....	18



In esecuzione della Deliberazione DEL Commissario Straordinario di Arsial n. 73 del 28 Maggio 2025 e della Determinazione del Dirigente dell'Area Patrimonio n. 434 del 18/06/2025 è intendimento dell'Agenzia ARSIAL procedere alla pubblicazione dell'asta pubblica per la locazione di un complesso immobiliare a destinazione produttiva sito nel Comune di Tarquinia (VT) Strada Monterozzi Marina denominata anche Strada Provinciale Porto Clementino (comprensivo di arredi ed attrezzature che saranno verificati in sede di contraddittorio con l'aggiudicatario).

## **1. INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA**

Ente Procedente: ARSIAL Via Lanciani 38, 00162 Roma

Partita IVA e Codice Fiscale: 04838391003

Tel. [06 8627 3635](tel:0686273635)

PEC [arsial@pec.arsialpec.it](mailto:arsial@pec.arsialpec.it)

Tipologia della procedura: Procedura aperta – Asta pubblica

Termine ultimo per la presentazione delle offerte: ore 12.00 del giorno 28/07/2025

Termine ultimo per la richiesta di chiarimenti: ore 12.00 del giorno 21/07/2025

Termine per la risposta ai chiarimenti: ore 12.00 del giorno 24/07/2025

Data svolgimento asta e apertura buste: comunicata via PEC ai partecipanti

Modalità di aggiudicazione: Asta pubblica con il metodo dell'offerta segreta al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta ai sensi dell' art. 73 comma 1 lett. c) del Regio Decreto 827/1924 di un COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA NEL COMUNE DI TARQUINIA (VT) Strada Monterozzi Marina individuata anche Strada Provinciale Porto Clementino

Importo a base d'asta: € 80.000,00 annuo (euro ottantamila). L'importo è definito per il complesso nella sua interezza nella relazione dell'Agenzia delle Entrate incaricata con protocollo di intesa in data 28/03/2022 n.24300 e con successivo atto in data 04/05/2023 n.31242. La determinazione del prezzo di locazione è stata quantificata tenendo conto della consistenza dei beni presenti nel complesso produttivo e del corrispondente valore di mercato salve le ipotesi di adeguamento ISTAT nella misura del 75% più Iva se dovuta.

Con Deliberazione del Commissario Straordinario di Arsial n. 73 del 28/05/2025, inviata alla Regione Lazio con nota del 6/6/2025, prot. n. 7947 è stato disposto dall'Organo di vertice dell'Agenzia di procedere alla locazione del complesso produttivo di cui in oggetto, a seguito di relazione di valutazione redatta dalla Agenzia delle Entrate all'uopo incaricata con protocollo di intesa n. 24300 del 28/03/2022 e con successivo atto in data 04/05/2023 n. 31242, che ha evidenziato un valore complessivo pari a € 80.000,00 annui.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Procedura aperta mediante asta pubblica per la locazione di un complesso immobiliare a destinazione produttiva sito nel Comune di Tarquinia (VT) Strada Monterozzi Marina denominata anche Strada Provinciale Porto Clementino individuata con deliberazione del Commissario straordinario di Arsial n. 73 del 28/05/2025.

L'asta è esperita a norma del R.D. 18 novembre 1923 n. 2440 e del relativo regolamento 23 maggio 1924 n. 827 e successive modifiche.

In particolare, l'asta verrà esperita, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e non discriminazione, secondo la procedura prevista dagli artt. 73 comma 1 lett. c) e seguenti del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827, vale a dire con offerte segrete e con aggiudicazione a favore del concorrente che abbia offerto il maggior prezzo in aumento a partire dall'importo a base d'asta.

In caso di offerte di pari entità si procederà mediante l'espletamento di una ulteriore gara a rialzo tra coloro che hanno presentato offerte uguali in analogia a quanto previsto per le alienazioni dall'art. 13 comma 7 del Regolamento Regionale n. 7 /09 pubblicato sul BURL Regione Lazio n. 20/09 e dell'articolo 77 del R.D. 23/08/1924 n. 827. L'aggiudicazione sarà effettuata ad unico incanto ed avrà carattere definitivo anche in presenza di una sola offerta, purché valida ed in aumento.

La vendita è effettuata a corpo. Il complesso immobiliare sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni licenze autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno per l'Arsial all'ottenimento delle stesse.

## **3. UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare a destinazione produttiva è ubicato nel Comune di Tarquinia (VT) Strada Monterozzi Marina denominata anche Strada Provinciale Porto Clementino). La proprietà così come

individuata nella relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate comprensiva di mobili ed immobili presenti nel sito è di proprietà piena dell'ARSIAL senza altri vincoli, è allegata al presente bando la relativa documentazione.

La locazione non è soggetta ad I.V.A.

Il complesso immobiliare oggetto sarà locato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive se e come esistenti, liberi da pesi, vincoli.

Dei beni mobili in esso presenti si redigerà un inventario in contraddittorio con l'aggiudicatario.

L'ARSIAL garantisce la piena proprietà e la legittima provenienza dei suddetti immobili, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

#### **4. DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabile per egual periodo con rideterminazione del canone di locazione previo accordo tra le parti.

**Il conduttore è tenuto a rispettare la destinazione d'uso del complesso immobiliare, ovvero "Centro di Vinificazione".**

È prevista ed inserita nel contratto una fidejussione bancaria/assicurativa "a prima richiesta" di importo pari a 12 mensilità di canone annuo, con obbligo di rinnovo automatico per tutta la durata contrattuale.

E' prevista ed inserita nel contratto clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c., con un termine di grazia non superiore a 15 giorni dalla diffida inviata via PEC.

E' prevista ed inserita nel contratto una penale contrattuale pari al 10 % del canone annuo per ogni rata non versata alla scadenza.

E' prevista ed inserita nel contratto una clausola di rilascio coattivo con riconoscimento pattizio del possesso illegittimo come titolo esecutivo, per accelerare l'eventuale liberazione dell'immobile

Alla scadenza della locazione il conduttore deve restituire immediatamente l'immobile, libero da persona, animali e cose, nella disponibilità dell'Agenzia, senza che nulla sia dovuto da ARSIAL.

Delle operazioni di restituzione del bene verrà redatto specifico verbale alla presenza del conduttore e di funzionari all'uopo delegati dall'Agenzia.

Nel caso di mancato rilascio tempestivo del bene alla scadenza della locazione, il conduttore si obbliga a pagare ad ARSIAL una penale di euro 100,00 per ciascun giorno di ritardo nella consegna fino all'effettivo rilascio, salvo l'ulteriore risarcimento del danno.

## 5. IMPORTO A BASE D'ASTA

L'importo posto a base d'asta è di Euro 80.000,00 annue (ottantacinquemila/00 euro annue)

L'importo è definito nella relazione dell'Agenzia delle Entrate e per il complesso nella sua interezza.

Il corrispettivo risultante dall'esito della gara sarà soggetto all'adeguamento ISTAT nella misura del 75% più IVA se dovuta.

Non sono ammesse offerte inferiori alla base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

Gli importi indicati sono comprensivi dei terreni, fabbricati e beni mobili così come indicati nella perizia Agenzia Entrate di Luglio 2023. I beni mobili contenuti nella struttura saranno oggetto di inventario redatto in contraddittorio con l'aggiudicatario.

Il valore indicato nella Relazione della Agenzia delle Entrate agli atti dell'Ente si riferisce a tutti i beni mobili ed immobili che vengono locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna.

Faranno capo all'aggiudicatario tutti gli altri oneri (imposte e tasse, diritti, IVA, spese notarili ecc.) relativi e conseguenti alla stipulazione del contratto di locazione

## 6. DOCUMENTAZIONE DI GARA

Al presente avviso sono allegati, quali parti integranti della procedura, i seguenti documenti:

1. Modello di partecipazione (Allegato A) per persone fisiche, persone fisiche in raggruppamento, persone giuridiche)
2. Modello di dichiarazione dell'offerta economica (Allegato B)
3. Delibera Commissario Straordinario Arsial n 73 del 28/05/2025, contenente la volontà di voler locare l'immobile oltre Perizia di stima del cespite (Allegato C)
5. Dichiarazione di aver effettuato il sopralluogo (Allegato D)
6. Fax simile modello contratto di locazione (Allegato E)

Tutta la documentazione è reperibile sul sito istituzionale dell'ARSIAL.

I concorrenti potranno inviare richieste di chiarimento sulla procedura di locazione esclusivamente in forma scritta alla PEC: [arsial@pec.arsialpec.it](mailto:arsial@pec.arsialpec.it) entro la data indicata all'articolo 1, specificando nell'oggetto della richiesta "Asta pubblica per la locazione di un complesso immobiliare a destinazione produttiva sito nel Comune di Tarquinia (VT) Strada Monterozzi Marina denominata anche Strada Provinciale Porto Clementino".

Saranno fornite risposte entro il termine di cui al precedente articolo 1 esclusivamente alle richieste pervenute nei tempi prescritti.

I chiarimenti saranno pubblicati in forma anonima nella sezione “AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE” sul sito dell’ARSIAL.

## 7. SOPRALLUOGO

I concorrenti dovranno, a pena di esclusione, richiedere di poter effettuare un sopralluogo per prendere visione dell’immobile previo appuntamento da richiedere entro la data del 21/07/2025 ore 12:00 all’indirizzo PEC: [arsial@pec.arsialpec.it](mailto:arsial@pec.arsialpec.it).

L’attestazione del sopralluogo, rilasciata dai competenti uffici ARSIAL, redatta secondo l’allegato D, dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa di partecipazione alla presente procedura.

## 8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE DA PARTE DEI CONCORRENTI

Alla presente procedura possono partecipare:

- a) tutte le **persone fisiche** che:
  - siano in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - non siano interdette, inabilite o fallite e non abbiano in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- b) **soggetti collettivi/imprese individuali** che:
  - siano iscritti (se società di persone o di capitali) ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. della Provincia in cui hanno sede o registro equivalente dello Stato aderente all’Unione Europea alla data di sottoscrizione dell’offerta;
  - non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, a cui carico non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni o di ogni altra procedura equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, purché procedure del genere non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data dell’avviso d’asta, e che non si trovino in stato di cessazione e/o di sospensione dell’attività;
  - nei cui confronti non siano operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2001;

Verranno applicate per analogia con la compravendita le norme contenute nell'art.13 comma 13 del Regolamento Regionale n. 7/09 pubblicato sul BURL Regione Lazio n. 20/09 e pertanto non potranno partecipare i soggetti che versino nelle condizioni indicate anche se sopra non elencate.

#### 8.1 Offerta per procura speciale

Al fine della partecipazione all'asta pubblica di cui al presente bando, la procura speciale dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e dovrà essere inserita, in originale o copia conforme all'originale, nella busta contenente la domanda di partecipazione.

Sia la dichiarazione di partecipazione che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dal soggetto nominato procuratore speciale.

#### 8.2 Offerta per persona da nominare

Nel caso di offerta per persona da nominare, la dichiarazione di partecipazione dovrà indicare esplicitamente che l'offerente partecipa all'asta per persona da nominare.

L'offerente per persona da nominare, entro tre giorni dalla comunicazione formale dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà, a pena di decadenza della facoltà, dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta. La persona nominata dovrà accettare la dichiarazione nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero e unico aggiudicatario.

Nel caso di offerta per persona da nominare la cauzione provvisoria di cui al successivo paragrafo dovrà essere intestata all'offerente, che sarà garante solidale dell'offerta anche dopo che è stata accettata la dichiarazione di nomina.

### 9. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

9.1.A la domanda di partecipazione alla gara, dovrà essere redatta utilizzando il modello A allegato al presente bando.

9.1.B La domanda, sottoscritta dall'interessato e indicante gli estremi di identificazione dell'offerente (compresi il codice fiscale, il domicilio per recapiti, indirizzo PEC e qualunque riferimento ritenuto utile per le comunicazioni) dovrà contenere le dichiarazioni sostitutive – ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000 - con le quali, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, il sottoscrittore attesta quanto richiesto nel modello A allegato al presente bando:



in caso di persona fisica, che:

- a) siano in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b) non siano interdette, inabilitate o fallite e non abbiano in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

in caso di soggetti collettivi/imprese individuali, che:

- a) siano iscritti (se società di persone o di capitali) ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. della Provincia in cui hanno sede o registro equivalente dello Stato aderente all'Unione Europea alla data di sottoscrizione dell'offerta;

b) non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e a cui carico non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni o di ogni altra procedura equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, purché procedure del genere non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data dell'avviso d'asta, e che non si trovino in stato di cessazione e/odi sospensione dell'attività;

c) nei cui confronti non siano operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione ai sensi del Decreto Legislativo n. 231/2001; Sia le persone fisiche che i soggetti collettivi o le imprese individuali dovranno altresì dichiarare:

a) di avere preso visione e di accettare pienamente ed incondizionatamente tutte le condizioni e le clausole dell'avviso d'asta;

b) di aver preso visione e conoscenza delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, anche con riferimento ai mobili, arredi ed attrezzature oggetto di alienazione;

c) di vincolarsi alla propria offerta, con la partecipazione all'asta, per 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

d) di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'art. 13 comma 13 del Regolamento Regionale n. 7/09 pubblicato sul BURL Regione Lazio n. 20/09.

Il concorrente indica il recapito postale, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) a cui inviare le comunicazioni inerenti la procedura d'asta, autorizzando espressamente a ciò l'ARSIAL ad effettuare qualsiasi comunicazione, con totale esonero di responsabilità dello stesso qualora egli per qualsiasi ragione non dovesse venire a conoscenza delle comunicazioni inviate a tali recapiti.

**9.2** Copia fotostatica, ancorché non autenticata, di un valido documento di identità del sottoscrittore della dichiarazione di cui al punto 8.1A.

Le dichiarazioni di cui alle precedenti punti in caso di soggetti collettivi/Imprese possono essere rese dal legale rappresentate anche con riferimento agli altri soci o possono essere rese direttamente da ciascun socio in relazione alla propria situazione in forma di dichiarazione sostitutiva ex art. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 (dovrà quindi essere allegata copia fotostatica, anche non autenticata, del dichiarante).

In applicazione degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 se a seguito dei controlli di cui all'art. 71 del citato decreto dovesse emergere la non veridicità del contenuto della dichiarazione, si procederà alla dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione, all'incameramento della cauzione e alle comunicazioni inerenti alle conseguenze penali previste.

9.3 I concorrenti, per partecipare alla gara dovranno altresì presentare, a pena di esclusione, una dichiarazione sottoscritta dal concorrente, con la quale dichiarano di impegnarsi, in caso di aggiudicazione:

a. a corrispondere all'ARSIAL il prezzo di aggiudicazione, nelle modalità e termini di cui al bando d'asta cioè con canone annuale anticipato mediante versamento sul conto corrente dell'Ente. In caso di ritardo, oltre i 5 giorni lavorativi, nei pagamenti dovranno essere corrisposti gli interessi legali sull'importo del canone locativo parametrato con il tempo del ritardo.

b. sottoscrivere nel termine che sarà indicato dall'Arsial e comunque entro i termini indicati al successivo punto 10 dalla data di aggiudicazione definitiva, il contratto di locazione del complesso immobiliare, facendosi direttamente carico di onorari, diritti e spese, oneri fiscali ed ogni altro onere diretto o indiretto conseguente alla stipula.

c. a procedere durante tutto il periodo della locazione alla pulizia ed al decoro del complesso immobiliare alla manutenzione ordinaria e straordinaria nonché al pagamento delle utenze ed ogni altro onere necessario per il funzionamento della struttura.

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta con firma per esteso e leggibile dal concorrente: in caso di persona fisica e in caso di società, dal legale rappresentante. Alla dichiarazione deve essere allegata copia fotostatica, ancorché non autenticata, di un valido documento d'identità del sottoscrittore; la dichiarazione può essere sottoscritta anche da un procuratore ed in tale caso deve essere allegata la relativa procura in originale o in copia autentica.

9.4 I concorrenti, per partecipare alla gara dovranno altresì presentare l'attestazione di avvenuta esecuzione del sopralluogo al complesso immobiliare, di cui all'articolo 6 del presente avviso.

9.5 I concorrenti allegano altresì l'attestazione della cauzione di cui al successivo articolo 11.

9.6 I concorrenti dovranno a pena di esclusione presentare l'offerta economica redatta secondo il Modello B allegato alla presente procedura e secondo le modalità indicate nel successivo articolo 11. Tutti i concorrenti dovranno inoltre indicare l'indirizzo PEC al quale intendono ricevere tutte le comunicazioni rilevanti ai fini della presente procedura compresa la comunicazione di invito a formulare offerta migliorativa nell'ipotesi di cui all'art. 77 R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

La mancata indicazione esonera l'Ente da ogni responsabilità nel caso di mancata tempestiva ricezione delle comunicazioni.

## **10. SOCCORSO ISTRUTTORIO**

La carenza di qualsiasi elemento formale della domanda e, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta sia finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta.

Ai fini della sanatoria, l'ARSIAL assegnerà al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante potrà chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione. In caso di inutile decorrenza del termine, si procederà all'esclusione del concorrente dalla procedura.

## **11. GARANZIE E CAUZIONI**

A pena di esclusione i concorrenti devono costituire una cauzione provvisoria pari al 10% del canone di locazione annuo, mediante assegno circolare non trasferibile oppure con polizza bancaria o assicurativa (da impresa autorizzata ai sensi di legge nel ramo cauzioni) con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art.1944 c.c. del partecipante alla gara.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno immediatamente restituite mentre quelle depositate dall'aggiudicatario sono incamerate dall'ARSIAL a titolo di pagamento delle spese di contratto e quale acconto sulla cauzione definitiva che sarà pari a tre mensilità parametrato al corrispettivo annuo

offerto salvo integrazioni. Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatta salva la possibilità per l'Ente di agire per il risarcimento dell'eventuale maggior danno

## 12. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il concorrente dovrà presentare la partecipazione, pena di esclusione dalla procedura, entro **le ore 12:00 del giorno 28/07/2025**, secondo le seguenti modalità:

- consegna a mano all'ufficio Protocollo dell'ARSIAL sito in via Rodolfo Lanciani, 38 00162 Roma;
- a mezzo raccomandata A.R., ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata all'indirizzo sopra indicato.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo è:

LUNEDI	dalle ore 09:00 alle ore 12:00.
MARTEDI	dalle ore 09:00 alle ore 12:00.
MERCOLEDI	dalle ore 09:00 alle ore 12:00.
GIOVEDI	dalle ore 09:00 alle ore 12:00.
VENERDI	dalle ore 09:00 alle ore 12:00.
SABATO	CHIUSO

Il plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, deve recare l'indicazione del mittente, comprensivo dell'indirizzo PEC e dell'oggetto del presente Avviso e deve contenere al suo interno due buste a loro volta chiuse in maniera da garantire l'integrità e la segretezza di quanto contenuto e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura rispettivamente:

"A - Documentazione amministrativa "come descritta nell'art. 8.

"B - Offerta economica"

La mancata indicazione del mittente e dell'oggetto, o qualora il plico non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, determinerà, d'ufficio, la declaratoria di inammissibilità del plico che, pertanto, non sarà esaminato.

L'offerta e la documentazione a corredo della medesima devono essere redatte in lingua italiana.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive di offerta precedente, né offerte di importo inferiore alla base d'asta.

### 13. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI GARA

La procedura si svolgerà mediante asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 lett. c) R.D n. 827/1924.

Le offerte saranno esaminate da una Commissione nominata da ARSIAL e individuata così come indicato dall'art. 17 comma 5 del Regolamento Regionale n. 7/09 pubblicato sul BURL Regione Lazio n. 20/09 successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

L'apertura dei plichi presentati dai concorrenti si terrà presso la sede dell'ARSIAL in via Via Rodolfo Lanciani, 38, 00162 Roma a cura della Commissione nominata. Della data di apertura dei plichi sarà data preventivamente comunicazione ai partecipanti alla presente gara.

Constatata la tempestività della consegna dei plichi, la loro regolarità formale rispetto a quanto stabilito nel presente avviso, nonché l'integrità dei plichi stessi, procederà:

- ad aprire la busta "A - documentazione amministrativa" e a verificare la correttezza, completezza e la regolarità del contenuto nonché l'inesistenza di cause di esclusione dalla gara, fatti salvi i successivi controlli che verranno effettuati d'ufficio sulla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario. La busta A dovrà, altresì, contenere la dichiarazione di avvenuto sopralluogo nelle modalità indicate al punto 7; la dichiarazione di cui al punto 9.3; nonché le cauzioni nelle modalità di cui al punto 11

- ad aprire la busta "B - offerta economica" dei concorrenti ammessi nella prima fase e a leggere le offerte economiche. Saranno ammesse solo offerte in aumento rispetto all'importo a base d'asta.

- a formare la graduatoria delle offerte ammesse e ad aggiudicare provvisoriamente la gara al miglior offerente.

La Commissione prescelta potrà comunque, a proprio insindacabile giudizio, sospendere, aggiornare, rinviare i lavori, dandone atto nel verbale e comunicando ai partecipanti al recapito postale o all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato in fase di partecipazione alla presente gara. Delle operazioni di gara e dell'esito della procedura sarà redatto apposito verbale.

Chiunque può essere registrato come presente ed assistere alle fasi pubbliche dell'asta, ma soltanto il titolare e/o il legale rappresentante dei soggetti concorrenti, o persona munita di specifica procura dai predetti, ha diritto di parola o di chiedere che siano verbalizzate le proprie osservazioni. I predetti dovranno presentarsi alle operazioni di gara muniti di un documento di identità in corso di validità e di documentazione idonea a comprovarne il titolo. La partecipazione alla seduta pubblica della gara è onere degli interessati.

Per il concorrente aggiudicatario l'offerta è vincolante per il periodo di 180 giorni decorso il quale potrà svincolarsi dalla medesima; l'ARSIAL rimane impegnata solo con la stipulazione del contratto che avverrà a seguito delle verifiche necessarie.

La proposta di aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo maggiore, in aumento, sull'importo a base d'asta. Non sono ammesse offerte in ribasso né pari alla base d'asta. Qualora il miglior prezzo venga presentato da più concorrenti si procederà ad un'ulteriore gara a rialzo tra coloro che hanno presentato offerte uguali considerando quale prezzo a base d'asta l'importo delle predette offerte applicando per analogia quanto previsto per le alienazioni dall'art.13 comma 7 Regolamento Regionale n.7/09. Per l'espletamento dell'ulteriore gara si procederà a richiedere ai concorrenti che hanno presentato pari offerte, con comunicazione a mezzo PEC e con l'indicazione di un termine perentorio, un'offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo più alto. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.

Le offerte migliorative potranno essere presentate entro il termine perentorio e nel rispetto delle formalità comunicate dall'Ente simultaneamente a tutti i concorrenti che hanno presentato la medesima migliore offerta e saranno valutate in una successiva seduta pubblica convocata dalla Commissione prescelta per la fase di aggiudicazione.

Si procederà alla proposta di aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida purché ritenuta idonea.

Ogni variazione rispetto a quanto previsto nella documentazione di gara - compreso il giorno fissato per l'espletamento della stessa – nonché eventuali precisazioni e/o chiarimenti, verranno pubblicati sul sito internet dell'ARSIAL alla sezione “avvisi”

L'ARSIAL si riserva il diritto:

- di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale;
- di sospendere, annullare, revocare, reindire o non aggiudicare la procedura fornendo motivazione al riguardo. In tal caso i partecipanti alla gara non avranno diritto ad ottenere dall'Ente né risarcimento danni, né indennizzi e rimborsi spese;
- di richiedere agli operatori economici, in ossequio al principio della massima partecipazione al procedimento di gara, di procedere alla regolarizzazione formale o a chiarire il contenuto dei documenti presentati, qualora la carenza sia di ordine strettamente formale e il chiarimento o la regolarizzazione non incidano nel contenuto sostanziale dell'offerta e che non venga violata la par

condicio dei concorrenti, con facoltà di assegnare a tal fine un termine perentorio entro cui i concorrenti devono provvedervi, pena l'esclusione dalla gara.

#### **14. AGGIUDICAZIONE**

Non è ammessa la sublocazione a terzi a meno che non si sia dichiarato di partecipare per persona da nominare.

L'aggiudicazione definitiva a favore dell'aggiudicatario provvisorio avverrà con determinazione del dirigente dell'Area Patrimonio previa verifica d'ufficio della veridicità di quanto dichiarato nelle dichiarazioni sostitutive e del possesso dei requisiti previsti.

L'esito positivo delle predette verifiche è condizione necessaria ai fini dell'aggiudicazione definitiva. Divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva, all'esito positivo dei controlli, si procederà alla stipula del contratto con l'aggiudicatario.

L'aggiudicatario definitivo dovrà sottoscrivere nei tempi indicati dall'ARSIAL – e comunque entro il termine di 60 (sessanta) giorni, addala data di avvenuta aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, il contratto di locazione del complesso immobiliare e quanto in esso contenuto, facendosi carico degli onorari, diritti e spese, oneri fiscali ed ogni altro onere diretto o indiretto dipendente e conseguente alla sottoscrizione.

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata da ARSIAL nonché è fatto divieto al conduttore di sub-locare totalmente o parzialmente l'immobile a terzi ovvero di cedere il contratto di locazione, nonché di concedere a terzi il diritto di godimento dell'immobile, di costituire o far costituire servitù o altri diritti reali sullo stesso e di apportare modifiche senza la preventiva autorizzazione del locatore, salvi i casi di cui all'art. 36 l. 392/1978 di sublocazione o cessione del contratto con contestuale cessione o locazione dell'azienda.

Lo stato manutentivo della struttura sarà quello risultante alla data di consegna della stessa, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Eventuali lavori di manutenzione di ristrutturazione edilizia della struttura dovranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale di Arsial, con oneri a totale carico del locatario e mediante l'acquisizione di pareri e/o nulla-osta enti terzi per eventuali zone di vincolo urbanistico, ambientale e paesaggistico, presenti nella zona oggetto di intervento

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria del cespite finalizzati a renderlo idoneo alle attività cui sarà destinata saranno a carico del locatario.

Sono altresì a carico del locatario le spese di fornitura delle utenze, intendendo altresì che anche i consumi di tali servizi risultano a totale carico del locatario dopo la stipula del contratto.

La data della sottoscrizione del contratto sarà comunicata al recapito postale o all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata in fase di partecipazione.

Qualora a seguito dei controlli svolti dalla stazione appaltante, ai sensi del DPR 445/2000, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese dall'aggiudicatario provvisorio, dovesse risultare la falsità, anche in parte, di quanto dichiarato, si procederà alla dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione, che sarà revocata, all'incameramento della cauzione e alle comunicazioni alla competente Autorità Giudiziaria.

In caso di mancata stipula del contratto di locazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, si procederà all'incameramento della cauzione fermo restando il diritto dell'Ente al risarcimento degli eventuali maggiori danni. In tal caso l'ARSIAL aggiudicherà la gara al concorrente che segue in graduatoria, al prezzo da questi offerto in gara, previo espletamento delle attività di verifica ed agli ulteriori adempimenti.

In altri casi di revoca, annullamento o decadenza dell'aggiudicazione definitiva disposta a favore dell'aggiudicatario che ha presentato la miglior offerta in gara, l'Ente parimenti aggiudicherà la gara al concorrente che segue in graduatoria, al prezzo da questi offerto in gara, previo espletamento delle attività di verifica ed agli ulteriori adempimenti.

L'ARSIAL si riserva a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non procedere alla locazione per comprovate sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per sopravvenute cause ostative, senza che i partecipanti alla gara possano pretendere alcunché a titolo di indennizzo e/o risarcimento. In caso di annullamento/revoca rimane esclusa ogni forma di responsabilità di alcun tipo o titolo, contrattuale, precontrattuale o extracontrattuale.

Qualora sia già intervenuta la proposta di aggiudicazione, le determinazioni dell'Ente saranno comunicate all'aggiudicatario a mezzo PEC e verranno restituiti il deposito cauzionale e le somme eventualmente già versate anche a titolo di pagamento delle spese contrattuali, restando sempre escluso che l'aggiudicatario possa avanzare alcuna richiesta di indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

## **15. TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare all'ARSIAL il prezzo offerto in sede di gara in unica rata anticipata. Nel caso di ritardi nei pagamenti verranno applicati gli interessi legali parametrati al ritardo.



Inoltre 5 (cinque) giorni prima della sottoscrizione del contratto di locazione, entro i termini sopra indicati dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle SEI \_ mensilità costituenti la cauzione definitiva, al netto dell'importo versato quale cauzione provvisoria, mediante assegno circolare intestato all'ARSIAL o tramite bonifico bancario presso la Banca Popolare del Lazio, Agenzia n. 2 di Velletri codice IBAN IT82K 05104 39499 CC0090 530547

Il mancato versamento della predetta somma nei termini e nelle modalità sopra indicate comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione provvisoria prevista, oltre le azioni legali poste in essere dall'Ente per ottenere il giusto risarcimento dei danni.

In questo caso si seguirà l'ordine della graduatoria comunicando al secondo classificato la proposta di aggiudicazione e gli obblighi di pagamento scaturenti dal presente articolo.

Nel caso in cui anche il concorrente classificatosi secondo non dovesse rispettare nei termini e nelle modalità le obbligazioni di pagamento si procederà con il successivo concorrente utile in graduatoria, salva la possibilità dell'Ente di annullare la procedura.

## 16. PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 17 comma 2 del Regolamento Regionale n.7/09:

- Sul BURL della Regione Lazio;
- All'albo pretorio del Comune di Tarquinia;
- In formato integrale, con tutti i suoi allegati, sul sito Web [www.arsial.it](http://www.arsial.it) sezione "Avvisi".

## 17. TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR), si forniscono le informazioni di seguito indicate.

Il Titolare del trattamento è A.R.S.I.A.L., l'Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio, con sede in Via Rodolfo Lanciani, 38, 00162 Roma, PEC: [arsial@pec.arsialpec.it](mailto:arsial@pec.arsialpec.it). e-mail: [strutturareferenteprivacy@arsial.it](mailto:strutturareferenteprivacy@arsial.it)

I dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati personali sono: e-mail: [privacy@logospa.it](mailto:privacy@logospa.it) PEC: [fondazionelegospa@legpec.it](mailto:fondazionelegospa@legpec.it)

I dati sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura e sono trattati dall'Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio nell'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico e per adempiere ad obblighi legali.

Il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. A tale riguardo si precisa che per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, i concorrenti sono tenuti a rendere i dati e la documentazione richiesta, a pena di esclusione dalla gara stessa. I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale dell'ARSIAL, responsabile del procedimento, o comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
- a tutti i soggetti aventi titolo ai sensi della normativa vigente;
- ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità prevista dalla legge in materia di procedure contrattuali.

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza.

I dati ed i documenti verranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito di procedimenti a carico dei concorrenti.

I dati personali raccolti non vengono trasferiti a paesi terzi al di fuori dello Spazio Economico Europeo e saranno conservati per un periodo di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per cui sono stati raccolti, in conformità al principio di limitazione della conservazione di cui all'art. 5 del Regolamento UE n. 2016/679 o in base alle scadenze previste dalle norme di legge.

Gli interessati hanno facoltà di esercitare, in ogni momento, i diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento UE n. 2016/679, ove applicabili. Fra questi si segnalano, in conformità e per analogia con le alienazioni, a quanto previsto dall'art. 13, comma 2, lett. b) del Regolamento: il diritto di chiedere l'accesso ai dati personali, la rettifica o la cancellazione degli stessi, la limitazione del trattamento o di opporsi al loro trattamento, oltre il diritto alla portabilità dei dati, nei casi previsti. Al fine di esercitare i propri diritti, gli interessati possono presentare le relative richieste ad Arsial, in qualità di titolare del trattamento, al seguente indirizzo PEC: [arsial@pec.arsialpec.it](mailto:arsial@pec.arsialpec.it) ed anche tramite e-mail: Struttura interna referente privacy di Arsial [strutturareferenteprivacy@arsial.it](mailto:strutturareferenteprivacy@arsial.it)

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti effettuato attraverso questo sito avvenga in violazione di quanto previsto dal RGPD hanno il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, come previsto dall'art. 77 del Regolamento UE n. 2016/679, seguendo le procedure e le indicazioni pubblicate sul sito web ufficiale dell'Autorità su [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it), o di adire le opportune sedi giudiziarie ai sensi dell'art. 79 del Regolamento.



## **18. CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia inerente alla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, sezione di Viterbo.

Per quanto non previsto nel presente bando, si fa riferimento alla vigente normativa ed in particolare alla Legge 2 aprile 1968, n. 475, alla Legge 8 novembre 1991 n. 362 e al R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

## **19. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Vianella Di Pietro

Il Dirigente dell'Area Gestione e Valorizzazione del Patrimonio: Arch. Vincenzo Rosario Robusto.

PEC: [arsial@pec.arsialpec.it](mailto:arsial@pec.arsialpec.it)