

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA AD UNICO INCANTO PER LA
CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN V.LE TRIESTE 5,7 A
MACERATA**

SI RENDE NOTO

che in esecuzione della delibera di Giunta comunale n. 363 del 16.11.2016 e della determinazione dirigenziale n.321/75 il giorno **20.04.2018** alle ore **12,00** presso il Servizio Servizi Tecnici, in piaggia della Torre 8, 2° piano, avanti alla Commissione di gara appositamente costituita, si terrà una pubblica asta ad unico incanto per la concessione dell'immobile comunale di seguito individuato, meglio conosciuto come "CHIOSCO", con la procedura descritta nel presente avviso.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Edificio in muratura SITO IN V.LE TRIESTE 5,7 .

E' identificato al NCEU Foglio 116 p.lla 770 - Cat.C1 - classe 8.

L'immobile è costruito in muratura, coperto a solaio piano, disposto su due differenti quote e:

-porzione A, ha forma rettangolare di complessivi mq. 29,50 netti, disposto su due livelli (piano terra di mq.12,00 circa, piano interrato di mq. 17,50 circa), esclusa la scala in c.a. di collegamento al piano terra, privo di servizi igienici, dotato di contatore Enel. Il piano interrato è dotato di pavimento in gres, battiscopa in legno, controparete perimetrale in cartongesso, soffitto intonacato;

-porzione B, ha forma parzialmente circolare, di circa mq. 20 netti, ha due ingressi, è disposto su un unico livello, con un pavimento in legno, ampie vetrate perimetrali, controsoffitto in cartongesso, impianto elettrico a vista, risulta privo di impianto di riscaldamento e di servizio igienico, è dotato di contatore Enel.

-esterno: La copertura è costituita da un solaio in laterizio, senza discendenti, né canali di gronda. L'immobile è dotato di un marciapiede perimetrale con pavimentazione tipo Levocell della larghezza di ml.1,50 circa in prossimità degli accessi.

Nella parte posteriore del manufatto sono già predisposti i vani per ospitare i contatori dell'acqua e del metano.

L'immobile viene assegnato nello stato di diritto, di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trova.

E' espressamente fatto obbligo al concessionario di effettuare PREVENTIVAMENTE all'interno del immobile oggetto della presente asta i lavori di seguito indicati, con previsione di scomputo forfettario del corrispondente onere economico relativo dal canone di concessione annuale fino ad un massimo di € 7.000,00:

- realizzazione degli impianti elettrici, riscaldamento e idrico, corredandoli delle prescritte dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente;
- costruzione di un bagno;
- rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura;
- ripristino del cornicione perimetrale in c.l.s. con trattamento dei ferri di armatura e rivestimento dello stesso con scossaline e converse in rame o alluminio "vestis" con finitura finto rame;
- ripristino dell'intonaco ammalorato esterno e tinteggiatura con tinte a base di silossani secondo le indicazioni dello sportello unico per l'edilizia produttiva (S.U.E.P.);
- in caso di attività di somministrazione alimenti e bevande debbono essere realizzati due bagni con previsione di scomputo della ulteriore somma massima di € 3.000,00;

Tutti i lavori da eseguirsi nell'immobile sono soggetti a previa autorizzazione del Comune proprietario. L'istanza deve, in ogni caso, essere presentata con le forme di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.e ii. al competente Sportello Unico per l'Edilizia Produttiva.

L'aggiudicatario è tenuto a presentare il progetto entro 60 gg. dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, con obbligo di completamento dei lavori entro 4 mesi dal rilascio del titolo edilizio o dalla presentazione della SCIA/CILA.

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

Il Comune di Macerata, nell'ambito di un più generale progetto di riqualificazione e sviluppo della città, **intende destinare l'immobile ad attività di promozione del territorio sotto vari profili, storico-architettonico, naturalistico-ambientale, produttivo, valorizzazione e commercializzazione di prodotti locali, consentendo espressamente l'esercizio di attività collaterali o compatibili.**

L'immobile offerto in concessione può avere destinazione ad attività commerciale o artigianale; resta a carico del concessionario l'ottenimento dei titoli abilitativi all'esercizio dell'attività.

Considerata la preminente finalità della promozione del territorio e della sua valorizzazione in senso lato, il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, di RIFIUTARE:

- attività potenzialmente pregiudizievoli all'immagine dell'ente e alle proprie iniziative;
- attività che contengono messaggi offensivi o espressioni di razzismo, o contrarie al buon costume, al pubblico decoro o a sfondo sessuale, ivi compresa la produzione e distribuzione di materiale pornografico o armi, o che incentivino o promuovano la ludopatia;
- attività ritenute non accettabili per motivi di inopportunità generale.

E' espressamente vietato al concessionario destinare, anche temporaneamente, l'immobile ad usi diversi rispetto a quello/i dichiarato/i nel modello di domanda di partecipazione e nella dichiarazione unilaterale di impegno, a pena di revoca della concessione-contratto.

E' altresì vietato sublocare o cedere in tutto o in parte lo stesso, anche gratuitamente, senza autorizzazione scritta dell'ente a pena di decadenza dalla concessione, salvo il caso della contestuale cessione dell'azienda, con obbligo del cessionario di garantire il mantenimento dei fini promozionali del territorio come sopra individuati.

E' ammessa la richiesta di uno spazio esterno da utilizzare per l'attività indicata, fatta eccezione per le mattinate del mercoledì e del sabato, per la fiera di S.Giuliano e per eventuali ulteriori giornate in occasione di manifestazioni e fiere a discrezione dell'Amministrazione, previo, in caso di accoglimento, pagamento della corrispondente TOSAP.

3. DURATA E FORMA CONTRATTUALE.

L'immobile è assegnato all'aggiudicatario mediante concessione-contratto.

Il contratto ha durata di anni nove (9) a decorrere dalla sottoscrizione del medesimo e contestuale consegna dell'immobile e comprende il periodo di tempo necessario all'esecuzione dei lavori, come indicato al superiore punto 1 (max. 4 mesi), durante il quale non è prevista la corresponsione di alcun corrispettivo. E' escluso il rinnovo tacito.

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche.

4.IMPORTO A BASE D'ASTA E CANONE ANNUO DI CONCESSIONE.

L'importo annuo posto a base d'asta è determinato in € **8.000,00**.

Il canone annuo di concessione dell'immobile verrà determinato a seguito dell'espletamento della presente procedura ad evidenza pubblica, aggiudicata alla migliore offerta in aumento sull'importo sopra indicato.

5.SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA.

Possono partecipare all'asta persone fisiche, persone giuridiche, operatori economici aventi i requisiti richiesti dal presente avviso:

- insussistenza delle seguenti condizioni :

- a) interdizione, inabilitazione o comunque situazioni di incapacità a contrattare;
- b) sanzioni che comportino il divieto a contrattare con la P.A.;
- c) ulteriori condizioni riportate nell'apposito modello di "Domanda di partecipazione";
- d) nella situazione descritta dall'art. 7 comma 5 del citato Regolamento comunale (componenti degli organi di governo del Comune di Macerata).

- iscrizione alla CCIAA per l'attività che si intende svolgere o registro professionale equivalente in caso di partecipazione di operatori economici aventi sede in paese diverso dall'Italia.

L'iscrizione non è richiesta in caso di partecipazione da parte di persone fisiche, ma diviene obbligatoria in caso di aggiudicazione.

I requisiti di partecipazione possono essere autocertificati ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000.

E' fatto divieto ai concorrenti di presentare più offerte anche a diverso titolo.

Ai cittadini degli stati membri dell'Unione Europea ed alle società costituite in conformità alla legislazione dello stato membro dell'UE e aventi la sede sociale, l'amministrazione centrale o il centro di attività principale all'interno dell'UE, si applica quanto previsto dal D. Lgs. 59/2010.

I soggetti che presentano la domanda di partecipazione debbono prendere visione dell'immobile; a tale riguardo, infatti, si precisa che nell'allegato modello di "Domanda di partecipazione" è inserita la seguente dichiarazione: *“ di aver preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza e lo stato dell'immobile, di averlo visionato e di accettarlo nello stato di fatto, di diritto, manutenzione e conservazione in cui si trova, impegnandosi, a propria cura e spese, a realizzare tutti i lavori indicati nell'avviso d'asta”* .

Gli stessi debbono, inoltre, dichiarare formalmente di destinare l'immobile ad attività di promozione del territorio, come precisato al superiore punto 2, compilando l'allegato modello "B" "Dichiarazione unilaterale di impegno".

6. PROCEDURA DI GARA.

L'individuazione del contraente ha luogo a seguito dell'apertura dei plichi pervenuti entro il termine del **18.04.2018**, con l'osservanza della normativa vigente in materia, con particolare riguardo al Regolamento comunale per l'alienazione, gestione e disposizione dei beni del patrimonio immobiliare richiamata nel presente avviso.

L'asta pubblica si tiene:

- ad unico e definitivo incanto con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base fissato dall'Amministrazione, senza prefissione di limiti in aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione;

- senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara, fatta salva la possibilità di migliorare le offerte aventi il medesimo importo, secondo quanto stabilito dall'art. 14 del Regolamento comunale, come riportato al punto 7 "Procedura di aggiudicazione".

I soggetti interessati **debbono far pervenire** al Comune di Macerata, Ufficio Protocollo, Viale Trieste 24 – 62100 Macerata, non più tardi delle **ore 12,00** del giorno **18.04.2018** (**a tal fine fa unicamente fede il timbro d'arrivo apposto dall'Ufficio Protocollo**), per posta a mezzo di raccomandata a/r, posta celere o a mano, mediante consegna all'Ufficio Protocollo dell'ente, un PLICO ben chiuso, recante **all'esterno l'indicazione del mittente** e la seguente dicitura:
ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 20.04.2018 PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN V.LE TRIESTE 5,7 .

Le domande presentate fuori termine verranno escluse; per **la data e l'orario di arrivo** farà fede **esclusivamente il protocollo comunale e l'attestazione del dipendente addetto al ricevimento** (anche nel caso di raccomandata A.R. o utilizzo di agenzia di recapito o presentazione diretta).

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile, ovvero entro le **ore 12,00 del giorno 18.04.2018**.

Non saranno, inoltre, presi in considerazione i plichi non rispettosi delle modalità previste nel presente avviso, con particolare riguardo alla chiusura del plico medesimo o sui quali non sia stata apposta l'indicazione dell'oggetto dell'asta.

Oltre detto termine non sarà accettata alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente e non sarà consentita in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta, fatta eccezione per l'eventualità di cui al punto 7 "procedura di aggiudicazione" (offerte pari).

Nel PLICO devono essere inseriti i seguenti documenti, A PENA DI ESCLUSIONE:

a) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE in carta libera con i contenuti di cui al modello A allegato, debitamente compilata e sottoscritta, **a pena d'esclusione**:

- dalla persona fisica offerente;
- dal titolare o dal legale rappresentante del soggetto offerente o dal procuratore speciale, allegando la procura in originale o copia autenticata;

N.B. In caso di offerta proveniente da società occorre allegare alla domanda di partecipazione il "Modello di autodichiarazione eventuale", (allegato al modello di domanda) debitamente compilato da parte dei soggetti sinteticamente ivi individuati.

b) DICHIARAZIONE UNILATERALE DI IMPEGNO, in carta libera, utilizzando preferibilmente il modello B allegato, debitamente sottoscritta, indicante l'attività di promozione del territorio a cui il soggetto offerente intende destinare l'immobile oggetto della presente asta.

c) COPIA DI VALIDO DOCUMENTO D'IDENTITÀ DEL FIRMATARIO **debitamente sottoscritto**.

d) ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile intestato al Comune di Macerata a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia di serietà dell'offerta, pari ad **€ 800,00**.

Tale somma sarà:

- restituita tempestivamente, nel caso in cui l'offerente non risulti aggiudicatario;
- restituita alla stipula del contratto, in quanto non costituente anticipo sul canone da corrispondere;

- trattenuta definitivamente, a titolo di risarcimento forfettario dei danni, nel caso in cui l'offerente risultato aggiudicatario abbia reso false dichiarazioni o non si proceda alla stipulazione del contratto per fatto del medesimo aggiudicatario.

Tali condizioni sono definitivamente e pienamente accettate dall'offerente con la partecipazione alla presente gara.

e) OFFERTA ECONOMICA, in busta chiusa (recante all'esterno la dicitura "OFFERTA"), redatta in carta semplice secondo il **Modello C** allegato, contenente l'indicazione in cifre e in lettere del canone annuo offerto in aumento rispetto a quello posto a base di gara.

Qualora vi sia discordanza fra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, viene ritenuto valido il canone più vantaggioso per l'Amministrazione.

Le offerte devono essere in aumento di € 50,00 in € 50,00. Non sono ammesse offerte di importo pari rispetto al prezzo base, né offerte condizionate o con riserva o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o altrui o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

L'offerente deve indicare le proprie generalità e **debitamente sottoscrivere** l'offerta con firma leggibile e per esteso. In caso di offerta non proveniente da persona fisica, la stessa deve essere sottoscritta dal titolare/legale rappresentante o dal procuratore speciale.

Nel caso di offerte pari si procederà come specificato di seguito nella parte denominata "Procedura di aggiudicazione".

Non è consentito al medesimo concorrente di presentare più offerte, nemmeno a diverso titolo.

Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare ai sensi degli artt. 1401 e segg. c.c. e dell'art. 11 del citato Regolamento comunale. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata dal notaio ed **allegata** (in originale o copia autenticata) alla domanda di partecipazione .

7. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE.

La Commissione di gara, nel giorno e all'ora indicata, presso la sede del Servizio Servizi Tecnici, Palazzo Conventati, Piaggia della Torre n. 8, secondo piano, in seduta pubblica, procederà:

- ad esaminare i plichi pervenuti, verificando la data, l'ora di arrivo e la loro integrità o meno;
- a verificare la completezza e la regolarità della documentazione prodotta, nonché il possesso dei requisiti dei concorrenti ai fini della loro ammissione alla gara, sulla base delle dichiarazioni presentate;
- ad escludere dalla gara i concorrenti per i quali siano incomplete o irregolari la domanda e/o la documentazione prodotta o non risulti il possesso dei requisiti richiesti;
- all'apertura della busta contenente l'offerta economica presentata dai concorrenti ammessi alla gara;
- a verificare la regolarità delle offerte;
- ad individuare la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo base;
- ad aggiudicare provvisoriamente la gara al concorrente che abbia presentato l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione ha luogo anche in presenza di **una sola** offerta valida, purché superiore al prezzo posto a base d'asta.

Nell'eventualità che siano presentate due o più migliori offerte di uguale importo si procederà, ai sensi dell'art. 14 comma 7 del vigente Regolamento comunale per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare, a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti

all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvederà con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta, dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta, ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione definitiva è fatta a favore del concorrente che abbia presentato la miglior offerta in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, previa verifica dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta medesima.

Qualora tale verifica dia esito negativo, l'Amministrazione comunale procederà all'esclusione del concorrente, all'incameramento del deposito cauzionale con facoltà di procedere all'aggiudicazione provvisoria nei confronti dell'offerente collocatosi nella graduatoria di merito nella posizione immediatamente successiva, con le conseguenze di legge, fatta salva ogni altra azione a tutela dei propri interessi.

L'aggiudicazione definitiva non equivale a nessun effetto alla stipula del contratto di concessione.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto nel termine che gli verrà tempestivamente comunicato dall'Amministrazione comunale. In caso di mancata stipula nel termine prescritto, il Comune procederà a revocare l'aggiudicazione, a incamerare il deposito cauzionale, con facoltà di interpellare il successivo in graduatoria, di promuovere l'azione di risarcimento per il maggior danno subito dall'Ente ed ogni altra azione a tutela dei propri interessi, ponendo altresì a carico dello stesso tutte le maggiori spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere a seguito della mancata stipula.

8. CONDIZIONI CONTRATTUALI.

Gli aggiudicatari dovranno stipulare con il Comune, entro il termine che verrà indicato loro, una concessione-contratto per l'utilizzo del locale oggetto dell'asta al canone di aggiudicazione ed alle condizioni, prescrizioni e termini di cui allo schema di contratto facente parte degli atti di gara.

La concessione ha la durata di anni NOVE a decorrere dalla sottoscrizione del contratto e contestuale consegna dell'immobile. È posto a carico del concessionario, prima della sottoscrizione del contratto, l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa RCT (Responsabilità Civile verso Terzi) con un massimale non inferiore ad euro 1.500.000,00 sinistro/anno, unitamente a polizza all risks a copertura di danni al fabbricato per una somma assicurata di € 115.500,00.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà, altresì, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni previste nello schema di contratto, dovrà:

- costituire un deposito in favore del Comune di Macerata presso la Tesoreria comunale per un importo pari al canone annuale, con validità fino al termine del rapporto;
- OPPURE, alternativamente, consegnare al Comune una polizza fidejussoria "a prima richiesta e senza eccezione", con soggetti abilitati di cui all'art. 93 del D.Lgs. 50/2016, fino a concorrenza dell'importo complessivo del canone annuale e con validità fino al termine del rapporto.

In tal caso si precisa che, nonostante la consegna di apposita polizza fidejussoria, la revoca della stessa prima della scadenza del rapporto, la sua simulazione o invalidità o inefficacia produrrà, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c., la risoluzione di diritto del contratto.

Per tutte le prescrizioni sostanziali non riportate nel presente avviso si rinvia allo schema di concessione-contratto facente parte della documentazione di gara scaricabile dal sito del Comune.

In caso di mancata presentazione delle assicurazioni o della mancata costituzione del deposito, non si procederà alla stipula del contratto, con le conseguenze indicate per il caso della mancata stipula.

9. DISPOSIZIONI FINALI.

Il Comune si riserva la facoltà di annullare o revocare il presente avviso, di non pervenire all'aggiudicazione e di non stipulare il contratto, senza incorrere in responsabilità e/o azioni di indennizzo e di risarcimento danni, neanche ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c..

Per quanto non previsto dalle norme sopraindicate, ai fini dell'espletamento della gara avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni vigenti in materia ed in particolare il Regolamento comunale per l'alienazione, gestione e disposizione dei beni del patrimonio immobiliare – applicabile in via analogica ad altre forme di disposizione del patrimonio comunale comunque denominate ai sensi dell'art. 27 dello stesso - la disciplina richiamata nel presente avviso e nella determinazione dirigenziale sopra citata, precisando in particolare che alla presente procedura non è applicabile il D. Lgs. 50/2016, Codice dei contratti.

Ai sensi del D. Lgs. 196/03 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*", i dati forniti dai soggetti partecipanti sono trattati per le finalità connesse alla presente gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto, il loro conferimento è obbligatorio per coloro che vogliono partecipare alla gara e l'ambito di diffusione dei dati medesimi è quello definito dalla Legge 241/90 e dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm. e ii..

Per chiarimenti e notizie gli interessati potranno rivolgersi nelle ore d'ufficio al Servizio Servizi Tecnici, Ufficio Patrimonio:

- per concordare la visione dell'immobile, delle relative planimetrie, nonché di tutta la documentazione tecnica, tel. 0733/256419-256;
- per notizie concernenti lo svolgimento della gara, tel. 0733/256401-503.

Copia del presente avviso d'asta e degli altri documenti di gara (i modelli di domanda di partecipazione, autodichiarazione eventuale, dichiarazione unilaterale di impegno, offerta economica, schema di contratto), nonché tutta la ulteriore documentazione tecnica relativa ai locali sono reperibili sul sito internet www.comune.macerata.it, nella sezione "Avvisi", nonché presso l'Ufficio Patrimonio dei Servizi Tecnici, sito in Piaggia della Torre 8, 2° piano.

MACERATA 21.03.2018

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO SERVIZI TECNICI
Ing. Tristano Luchetti