



COMUNE DI MARSALA

Medaglia d'oro al Valore Civile

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE IMMOBILE N. 10 "IMMOBILE EX SCUOLA GRAZIA PULEO" SITO IN C/DAT. PULEO

IL SETTORE PIANIFICAZIONE E URBANISTICA

Premesso che con avviso esplorativo di manifestazione di interesse per la locazione di beni immobili di proprietà comunale del 02/05/2022 si è provveduto ad individuare ed a prendere atto della disponibilità di soggetti interessati in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti normative;

CHE con determinazione dirigenziale n. 1116 del 01/12/2022 è stata approvata la lettera invito " **Procedura negoziata a trattativa privata preceduta da manifestazione di interesse per l'affidamento in locazione di immobili di proprietà comunale**";

CHE con verbale di gara n. 1 del 21/03/2023 regolarmente pubblicato all'albo pretorio con la nota prot. n. 27906 del 21/03/2023, relativo alla procedura negoziata a trattativa privata preceduta da manifestazione d'interesse per l'affidamento in locazione di immobili di proprietà comunale, e precisamente gli immobili contraddistinti in elenco con i numeri 1, 2, 8, 9 e 10, la procedura di gara è stata dichiarata deserta;

CHE con verbale di gara del 10/10/2023 regolarmente pubblicato all'albo pretorio con la nota prot. n. 91433 del 10/10/2023, relativo all'avviso d'asta pubblica per l'affidamento in locazione di immobili di proprietà comunale, con base d'asta ridotta del 10%, la procedura di gara è stata dichiarata deserta;

Che con la medesima deliberazione di G. M. n. 27 del 06/02/2023, l'Amministrazione Comunale ha stabilito che "nel caso in cui la seconda procedura di asta pubblica andasse deserta, si può procedere alla trattativa privata o diretta applicando una ulteriore riduzione del 20% sull'importo già ribassato", in esecuzione di quanto previsto dall'art.6 punto 6 del regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.87 del 26/06/2018;

Considerato che, in esecuzione alle sopra richiamate delibere, è necessario procedere alla locazione del bene immobile identificato al n.10 dell'elenco degli immobili da locare, denominato "**Immobil Ex Scuola Grazia Puleo**" sito in C/da T. Puleo;

In esecuzione della determinazione del Settore Pianificazione e Urbanistica n. 1150 del 03/11/2023 determina a contrarre art.192 d.leg.267/2000 per la locazione di beni immobili di proprietà comunale, approvazione avviso ed indizione asta pubblica.

AVVISA

che il Comune di Marsala intende concedere in locazione, mediante procedura di asta pubblica da esperirsi con il **metodo delle offerte segrete da confrontare con il canone posto a base d'asta, ribassato del 20%, come previsto all'art. 5 punto 6 e dall'art.6 punto 5/6/7 dello**

stesso Regolamento, il sotto indicato immobile di proprietà comunale:

IMMOBILE N. 10:

“Immobile Ex Scuola Grazia Puleo” sito in C/da T. Puleo

Foglio di mappa 177, Particella 245 Superficie complessiva del fabbricato è di circa mq. 120,00.

Nel vigente strumento urbanistico l'area ha la destinazione urbanistica B3

Prezzo di locazione annuo posto a base d'asta già ridotto del 20% € 4.665,60 oltre IVA,;



1) STATO DEL BENE

L'immobile, ubicato nella zona Nord del Comune di Marsala, prospiciente alla Strada Provinciale Misilla - Matarocco, in c.da Torrelunga Puleo, è stato realizzato negli anni 60. Il fabbricato sito al piano terra, ha una consistenza di 586 mc. Il fabbricato a struttura portante in muratura di conci di tufo e solai piani del tipo a soletta piena in c.a. ha le rifiniture del tipo civile, in particolare i pavimenti sono in marmetta di cemento, e gli infissi esterni in monoblocco di alluminio anodizzato e serrande avvolgibili e grate metalliche all'esterno e gli infissi interni in legno.

Nel complesso il fabbricato si trova in discrete condizioni statiche e in scadenti condizioni manutentive, trovandosi da diversi anni in stato di disuso e non utilizzo, pertanto necessita di consistenti opere di risanamento strutturale e di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato, la cui superficie è di circa mq. 120,00 ricade nel N.C.T. del Comune di Marsala, con il seguente identificativo, Foglio 177, Particella 245, categoria B/5 consistenza 586 mc e categoria B/5 nel vigente strumento urbanistico l'area ricade nel Piano Comprensoriale con destinazione urbanistica B3.

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, prospiciente a una via di comunicazione importante quale la strada provinciale Misilla Matarocco, dove sono presenti attività artigianali, commerciali e nuclei abitativi, in zona dell'agro marsalese urbanizzata e tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e della sua destinazione e in considerazione che tutte le spese relative alla manutenzione straordinaria e ordinaria sono a carico dell'aggiudicatario, giusta nota del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio G. O., prot. n. 14792 del 13/02/2023, il canone di locazione è stato stabilito in € 6.480,00 oltre IVA giusta perizia estimativa prot. n. 110674 del 18/11/2022.

2) MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile verrà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dal Comune di Marsala, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere, al canone annuo a base d'asta **di € 4.665,60 oltre IVA.**

La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del contratto, soggetto ai disposti della L. n. 392/78, rinnovabile nei termini di legge.

Il canone annuo così come determinato all'atto dell'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione

assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, ai sensi dell'art. 32 della L. n° 329/78.



Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possono essere fatte eccezioni o riserve (con la semplice partecipazione alla presente procedura, l'offerente accetta tutte le condizioni di cui alla presente lettera di invito).

Tutti gli ulteriori adeguamenti necessari ai fini dell'attività che verrà insediata, saranno a totale carico del conduttore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune, così come eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo all'attività cui sarà destinato.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in locazione, nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'immobile da locarsi nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

Il contratto di locazione sarà sottoscritto con l'offerente in possesso dei requisiti meglio specificati nell'allegato "B" Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che abbia formulato la migliore offerta.

a) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 commi 1 e 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, in rialzo rispetto alla base d'asta. Non saranno accettate offerte pari o inferiori allo stesso. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente invito, purché ritenuta economicamente vantaggiosa per l'Ente. In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta voglia migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. La graduatoria sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Marsala all'indirizzo <http://www.comune.marsala.tp.it> - SEZIONE "Amministrazione trasparente" - SOTTOSEZIONE "Bandi di gara e contratti" e all'Albo Pretorio. Una volta esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Laddove il soggetto aggiudicatario sia debitore nei confronti del Comune di Marsala per Tributi non pagati o altri debiti, prima della sottoscrizione del contratto di locazione dovranno essere *saldati* o *rateizzati*

b) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Per partecipare all'asta ogni concorrente deve far pervenire, al Protocollo del Comune di Marsala, un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura a mano o a mezzo raccomandata del servizio postale, entro le ore 12:00 del giorno 07 del mese di dicembre 2023; sul plico dovrà apporsi chiaramente la seguente scritta: **Offerta per la gara del giorno 12 del mese di dicembre 2023, relativa alla " Locazione di beni immobili di proprietà comunale"- IMMOBILE N.10 -"Immobile Ex Scuola Grazia Puleo" sito in C/da T. Puleo - SETTORE PIANIFICAZIONE E URBANISTICA/PATRIMONIO.**



Il plico dovrà contenere :

BUSTA "A"- Documentazione Amministrativa - Cauzione provvisoria;

BUSTA "B" - Offerta Economica;

La BUSTA "A"- Documentazione Amministrativa - Cauzione, dovrà contenere:

- **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** (Allegato "A"), **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ** (Allegato "B") sottoscritta dal partecipante e con firma autenticata oppure (in alternativa all'autentica) accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante in corso di validità;
- **DEPOSITO CAUZIONALE** a garanzia dell'offerta, pari al 10% del canone annuo a base d'asta **€.4.665,60**

Il deposito potrà essere costituito con una delle sotto elencate modalità:

- versamento presso la tesoreria del comune di Marsala presso Unicredit, IBAN. IT 06 S 02008 25904 000101356506; intestato a: COMUNE DI MARSALA – Causale "*Deposito cauzionale per partecipazione asta del 12/12/2023, locazione immobile di proprietà comunale "Immobile Ex Scuola Grazia Puleo" sito in C/da T. Pule -Marsala (TP), da produrre in originale;*
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Marsala;
- fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza dell'asta;
- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a tre mensilità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari verrà restituito entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

La BUSTA "B" - Offerta Economica dovrà contenere il Modello Allegato "C", compilata in tutte le sue parti, con:

Il nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo dell'offerente.



L'offerta dovrà indicare il prezzo offerto espresso in cifre e in lettere e dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile per esteso.

Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre sarà considerata valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Il prezzo offerto dovrà essere superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori o pari allo stesso e pertanto verranno escluse.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altra offerta propria o di altri. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni.

5. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte, compilate secondo gli allegati Modello A, B e C, dovranno pervenire inviando un plico con l'indicazione del mittente chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, al Protocollo del Comune di Marsala, sul quale dovrà essere apposta la dicitura "**NON APRIRE - OFFERTA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE - IMMOBILE N.10 "IMMOBILE EX SCUOLA GRAZIA PULEO" SITO IN C/DA T. PULEO - MARSALA (TP).**"

È in facoltà del concorrente provvedere, a proprio rischio, a recapitare il plico mediante raccomandata postale o agenzia di recapito autorizzata o in conformità a quanto previsto dall'art. 8 del D.Lgs. n. 261/1999 disciplinante l' "autoprestazione".

Nel plico dovrà essere presente il seguente contenuto, a pena di esclusione:

BUSTA "A"

- l'istanza di partecipazione (Modello A);
- deposito cauzionale pari al 10% del canone annuo a base d'asta;
- l'auto certificazione (Modello B);
- documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

BUSTA "B"

- l'offerta economica (Modello C);
- documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Il termine **perentorio** entro il quale l'offerta, a prescindere dalla modalità di trasmissione prescelta, dovrà pervenire a destinazione, nel termine fissato per le ore 12,00 del giorno 07/12/2023.

Non saranno ammesse documentazioni aggiuntive o sostitutive.

Le offerte che, per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o di fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre l'anzidetto termine, non saranno in alcun modo prese in considerazione. Farà fede il timbro e la data di arrivo del protocollo e non quello di spedizione.

La mancata presentazione di anche uno dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo, altresì, ad esclusione, in caso di arrivo delle istanze fuori termine e qualora la documentazione presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dallo stesso sottoscrittore.



6. SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta pubblica, presieduta dal Responsabile dell'ufficio Patrimonio, si svolgerà **alle ore 15:30 del giorno 12/12/2023 presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Marsala - Via Garibaldi.**

La seduta di gara potrà essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o a giorno successivo ad insindacabile giudizio della Commissione di gara, mentre la data di apertura delle buste "B - offerta economica", qualora non avvenga nella data fissata per la celebrazione della gara, sarà comunicata alle ditte partecipanti tramite PEC, con almeno tre giorni d'anticipo.

7. CONDIZIONI

La locazione è sottoposta alle seguenti condizioni:

- a) non è consentito l'utilizzo nell'immobile da locare funzioni diverse da quella prevista, né è possibile cambiare la destinazione d'uso in un momento successivo alla sottoscrizione del contratto di locazione, così come non è possibile la sublocazione a terzi;
- b) in caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto entro il termine previsto, e se non venissero concordate con l'Amministrazione diverse tempistiche - purché adeguatamente motivate - per la sottoscrizione, il fatto costituirà inadempimento dell'offerente, con conseguente invalidità dell'offerta.
- c) nell'evenienza che l'aggiudicatario non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio presentato in sede di gara sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito;
- d) la sottoscrizione del contratto di locazione avverrà in forma di scrittura privata e saranno poste a carico del conduttore l'imposta di registro pari al 2% sull'imponibile oltre tutte le spese contrattuali, senza eccezione alcuna.

8. AVVERTENZE

Si avvisa che il Comune di Marsala si riserva:

- ✓ in ogni caso e in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento in corso;
- ✓ di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento, o nel caso in cui l'aggiudicatario non adempie o non regolarizzi la posizione debitoria, specificata nell'ultimo capoverso della lettera c) "Criteri di Aggiudicazione";
- ✓ di procedere alla stipula del contratto anche in caso in cui - in sede di gara - sia stata presentata una sola offerta, purché la stessa sia ritenuta valida e vantaggiosa per l'Ente stesso;
- ✓ di procedere a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse l'espressione di manifestazione dell'interesse, ovvero ne allontanasse gli offerenti, e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa;

- ✓ eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione della Commissione di gara alla quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

9. INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Si informa, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di tutela dei dati personali, che i dati personali delle persone fisiche, enti privati e pubblici (intesi nella accezione più ampia) ottenuti, ovvero altrimenti acquisiti, nell'ambito dell'attività del Comune di Marsala necessaria alla presente procedura, potranno formare oggetto di trattamento, nel rispetto della richiamata normativa e degli obblighi di riservatezza cui è comunque doveroso attenersi. Per trattamento di dati personali si intende la loro raccolta, registrazione, organizzazione, conservazione, elaborazione, modificazione, selezione, estrazione, raffronto, utilizzo, interconnessione, blocco, comunicazione, diffusione, cancellazione e distruzione ovvero la combinazione di due o più di tali operazioni. tali dati verranno trattati per finalità istituzionali dirette, connesse o strumentali alla attività predetta. la natura del consenso è facoltativa, ma si informa che un eventuale dissenso al trattamento dei dati potrebbe determinare l'impossibilità a partecipare alla procedura. Il concorrente, partecipando, acconsente al trattamento dei propri dati personali, che avverrà nel rispetto del codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n.196/2003). Ai sensi dell'art. 13.1 del D.Lgs. n. 196/2003, in ordine al presente procedimento, si informa che:

- ✓ le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto lo svolgimento della procedura, sino alla stipulazione del contratto;
- ✓ le modalità di trattamento ineriscono strettamente la procedura di gara;
- ✓ il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare, deve rendere le dichiarazioni richieste dall'amministrazione in base alla vigente normativa;
- ✓ la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla procedura;
- ✓ i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: il personale interno all'amministrazione che gestisce il procedimento; le altre amministrazioni pubbliche che potrebbero essere interpellate ai fini della verifica dei requisiti dichiarati dai concorrenti; i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara; altri soggetti portatori di interesse ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003, cui si rinvia.

Il Funzionario E.Q. ad interim
Ufficio Patrimonio Gest. Amm.va
Dott. Gaspare Signorelli



Il Dirigente
Settore Pianificazione Urbanistica
Ing. Pier Benedetto Daniele Mezzapelle